પ્રકરણ-૪

સ્થાવર મિલકતના હસ્તાંતર અંગેના કાયદાઓ

પ્રકરણ-૪

સ્થાવર મિલકતના હસ્તાંતર અંગેના કાયદાઓ

૪.૧ પ્રારંભિક

૪.૧.૧ કલમ-૧ ટૂંકી સંજ્ઞા, આરંભ, વ્યાપ્તિ

૪.૧.૨ કલમ-૨ અધિનિયમનો રદ કરવા બાબત

૪.૧.૩ કલમ-૩ અર્થઘટન-ખંડ

૪.૨ પક્ષકારોના કાર્યથી મિલકત તબદિલી થવા વિશે

૪.૨.૧ જંગમ અથવા સ્થાવર મિલકતની તબદિલી

૪.૨.૧.૧ કલમ-૫ 'મિલકતની તબદિલી' ની વ્યાખ્યા

૪.૨.૧.૨ કલમ-૬ શું તબદિલ થઈ શકે

૪.૨.૧.૩ કલમ-૭ તબદિલ કરવાની ક્ષમતા ધરાવતી વ્યકિતઓ

૪.૨.૧.૪ કલમ-૮ તબદિલીનો અમલ

૪.૨.૧.૫ કલમ-૯ મૌખિક તબદિલી

૪.૨.૧.૬ કલમ-૧૦ સ્વત્વાપર્ણનો અવરોધ કરનારી શરત

૪.૨.૧.૭ કલમ-૧૧ ઉત્પન્ન થયેલ હિતની વિરુદ્ધનું નિયંત્રણ

૪.૨.૧.૮ કલમ-૧૨ નાદાર થયે અથવા સ્વત્વાર્પણ કરવાની કોશિશ થયે હિતનો અંત લાવતી શરત

૪.૨.૧.૯ કલમ-૧૩ અજન્મી વ્યકિતના ફાયદા માટે તબદિલી

૪.૨.૧.૧૦ કલમ-૧૪ શાશ્વતના વિરુદ્ધનો નિયમ

૪.૨.૧.૧૧ કલમ-૧૫ જેમાંની અમુક વ્યકિતઓ કલમો-૧૩ અને ૧૪ હેઠળ આવતી હોય તે વર્ગને તબદિલી

૪.૨.૧.૧૨ કલમ-૧૭ આવક એકઠી થવા દેવાનો આદેશ

૪.૨.૧.૧૩ કલમ-૧૮ લોકોના ફાયદા માટે શાશ્વત તબદિલી

૪.૨.૧.૧૪ કલમ-૧૯ નિહિત હિત

૪.૨.૧.૧૫ કલમ-૨૦ અજન્મી વ્યકિતના ફાયદા માટે તબદિલી થયે તે નિહિત થયેલું હિત ક્યારે સંપાદિત કરે છે

૪.૨.૧.૧૬ કલમ-૨૧ અવલંબી હિત

૪.૨.૧.૧૭ કલમ-૨૨ અમુક ઉંમરે પહોંચે એવી જ કોઈ વર્ગની વ્યકિતઓની તરફેણમાં કરેલી તબદિલી

૪.૨.૧.૧૮ કલમ-૨૩ નિર્દિષ્ટ કરેલો અચોક્કસ બનાવ બનવા ઉપર અવલંબી તબદિલી

૪.૨.૧.૧૯ કલમ-૨૫ શરતી તબદિલી

૪.૨.૧.૨૦ કલમ-૨૬ પૂર્વવર્તી શરતનું પાલન

૪.૨.૧.૨૧ કલમ-૨૭ આગલી વ્યવસ્થા નિષ્ફળ જાય તો મિલકત કોઈ બીજી વ્યકિતને તબદિલ થશે એ શરતે કોઈ વ્યકિતને તબદિલી

૪.૨.૧.૨૨ કલમ-૨૮ નિર્દિષ્ટ બનાવી બનવાની અથવા ન બનવાની શરતે કરેલી પછીની તબદિલી

૪.૨.૧.૨૩ કલમ-૨૯ અનુવર્તી શરતનું પાલન

૪.૨.૧.૨૪ કમલ-૩૦ પછીની વ્યવસ્થા બિન-કાયદેસર હોવાને

કારણે આગલી વ્યવસ્થાને અસર ન થવા બાબત

૪.૨.૧.૨૫ કલમ-૩૧ કોઈ નિર્દિષ્ટ અચોક્કસ બનાવ બને અથવા ન બને ત્યારે તબદિલી અસરકર્તા રહેશે કે નહિ એવી શરત

૪.૨.૧.૨૬ કલમ-૩૨ એવી શરત બિન-કાયદેસર ન હોવી જોઈએ

૪.૨.૧.૨૭ કલમ-૩૫ પસંદગી કરવી ક્યારે જરૂરી છે

૪.૨.૧.૨૮ કલમ-૩૬ હકદાર વ્યકિતના હિતનો અંત આવ્યે, નિયત મુદતે ચૂકવવાની રકમોની ફાળવણી

૪.૨.૧.૨૯ કલમ-૩૭ જવાબદારીનું વિભાજન થતાં તેના લાભની ફાળવણી

૪.૪.૨ સ્થાવર મિલકતની તબદિલી

૪.૪.૨.૧ કલમ-૩૮ અમુક સંજોગોમાં જ તબદિલ કરવા અધિકૃત વ્યકિતએ કરેલી તબદિલી

૪.૪.૨.૨ કલમ-૩૯ ત્રાહિત વ્યકિત ભરણપોષણ મેળવવા હકદાર હોય ત્યરે તબદિલી

૪.૪.૨.૩ કલમ-૪૦ જમીનના ભોગવટા ઉપર નિયંત્રણ મૂકતી જવાબદારીનો બોજો અથવા માલિકીની સાથે સંલગ્ન, પરંતુ તેમાંનું હિત કે પડોશહક્ક ન હોય તેવી જવાબદારીનો બોજો

૪.૪.૨.૪ કલમ-૪૧ દેખીતા માલિકે કરેલી તબદિલી

૪.૪.૨.૫ કલમ-૪૨ આગલી તબદિલી રદ કરવાનો અધિકાર ધરાવતી વ્યકિતએ કરેલી તબદિલી

૪.૪.૨.૬ કલમ-૪૩ પ્રથમ તબદિલ કરવા અનધિકૃત પરંતુ પોતે તબદિલ કરેલ મિલકતમાં પાછળથી હિત સંપાદિન કરનાર વ્યકિતએ કરેલી તબદિલી

૪.૪.૨.૭ કલમ-૪૪ એક સહમાલિકે કરેલી તબદિલી

૪.૪.૨.૮ કલમ-૪૫ અવેજ્સર સંયુકત તબદિલી

૪.૪.૨.૯ કલમ-૪૬ જુદાં જુદાં હિત ધરાવતી વ્યકિતઓએ અવેજસર કરેલી તબદિલી

૪.૪.૨.૧૦ કલમ-૪૭ સહમાલિકોએ સહિયારી મિલકતના હિસ્સાની કરેલી તબદિલી

૪.૪.૨.૧૧ કલમ-૪૮ તબદિલીથી ઉત્પન્ન કરેલા હકોની અગ્રતા

૪.૪.૨.૧૨ કલમ-૪૯ વીમા પોલીસીની રૂએ તબદિલીથી મેળવનારનો હક

૪.૪.૨.૧૩ કલમ-૫૦ ખામીવાળા માલિકીહકક હેઠળ મિલકત ધરાવનારને શુદ્ધબુદ્ધિથી ચૂકવેલું ભાડું

૪.૪.૨.૧૪ કલમ-૫૧ ખામીવાળા હક હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી મિલકત ધરાવનારે કરેલો સુધારો

૪.૪.૨.૧૫ કલમ-૫૨ મિલકત સંબંધી ચાલુ દાવા દરમિયાન તેની તબદિલી

૪.૪.૨.૧૬ કલમ-૫૩ કપટપૂર્વક કરેલી તબદિલી

૪.૪.૨.૧૭ કલમ-૫૩-ક આંશિક પ્લાન

૪.૩ સ્થાવર મિલકતનાં વેચાણો

૪.૩.૧ કલમ-૫૪ ''વેચાણ'' ની વ્યાખ્યા

૪.૩.૨ કલમ-૫૫ ખરીદનાર અને વેચનારનાં હક અને જવાબદારીઓ

૪.૩.૩ કલમ-૫૬ પછીના ખરીદનારનો ક્રમાનુસાર ચૂકવણી કરાવવાનો હક

૪.૩.૪ કલમ-૫૭ બોજા માટે ન્યાયાલયે જોગવાઈ કરવા બાબત અને તેમાંથી વેચાવેલ મિલકત મુકત કરવા બાબત

૪.૪ સ્થાવર મિલકતના ગીરો અને બોજા

૪.૪.૧ કલમ-૫૮ ''ગીરો'', ''ગીરો મૂકનાર'', ''ગીરોદાર'', ''ગીરોની રકમ'' અને ''ગીરોખત'' ની વ્યાખ્યા

૪.૪.૨ કલમ-૫૯ ગીરો ક્યારે ખત દ્વારા કરી આપવો જોઈએ

૪.૪.૩ કલમ-૫૯-ક ગીરો મૂકનારા અને ગીરોદારોના ઉલ્લેખોમાં તેમની પાસેથી હક પ્રાપ્ત કરનાર વ્યકિતઓનો સમાવેશ થાય છે

૪.૪.૪ કલમ-૬૦ ગીરો મૂકનારનો ગીરો છોડાવવાનો હક

૪.૪.૫ કલમ-૬૦-ક ગીરો મૂકનારને ફરી તબદિલ કરી આપવાને બદલે ત્રાહિત વ્યકિતને તબદિલ કરી આપવાની જવાબદારી

૪.૪.૬ કલમ-૬૦-ખ દસ્તાવેજો તપાસવા અને રજુ કરાવવાનો હક

૪.૪.૭ કલમ-૬૧ અલગ અથવા એકીસાથે ગીરો છોડાવવાનો હક

૪.૪.૮ કલમ-૬૨ કબજો પાછો મેળવવાનો ભોગ્ય ગીરો મૂકનારનો હક

૪.૪.૯ કલમ-૬૩ ગીરો મૂકેલી મિલકતમાં થયેલી અનુવૃદ્ધિ

૪.૪.૧૦ કલમ-૬૩-ક ગીરો મિલકતમાં સુધારો

૪.૪.૧૧ કલમ-૬૪ ગીરો મૂકેલો પટ્ટો તાજો થાય ત્યારે

૪.૪.૧૨ કલમ-૬૫ ગીરો મૂકનારે કરેલા ગર્ભિત કરારો

૪.૪.૧૩ કલમ-૬૫-ક ગીરો મૂકનારની ભાડા પટ્ટે આપવાની સત્તા

૪.૪.૧૪ કલમ-૬૬ કબજો ધરાવતા ગીરો મૂકનારે કરેલો દુર્વ્યય

૪.૪.૧૫ કલમ-૬૭ ગીરો નાબૂદીનો અથવા મિલકતનું વેચાણ કરાવવાનો હક

૪.૪.૧૬ કલમ-૬૭-ક એકથી વધુ ગીરો અંગે એક જ દાવો લાવવા માટે ગીરોદાર કયારે બંધાયેલ છે

૪.૪.૧૭ કલમ-૬૮ ગીરોની રકમ માટે દાવો માંડવાનો હક

૪.૪.૧૮ કલમ-૬૯ વેચાણ કરવાની સત્તા ક્યારે કાયદેસરની ગણાય

૪.૪.૧૯ કલમ-૬૯-ક રિસીવરની નિમણૂંકો

૪.૪.૨૦ કલમ-૭૦ ગીરો મૂકેલી મિલકતમાં થયેલી અનુવૃદ્ધિ

૪.૪.૨૧ કલમ-૭૧ ગીરો મૂકેલી પટ્ટો તાજો કરાવવામાં આવે ત્યારે

૪.૪.૨૨ કલમ-૭૨ કબજા-ગીરોદારના હક

૪.૪.૨૩ કલમ-૭૩ મહેસૂલી રાહે થયેલા વેચાણની ઊપજની અથવા સંપાદન થયે મળતા વળતનરો હક

૪.૪.૨૪ કલમ-૭૪ (રદ થઈ.)

૪.૪.૨૫ કલમ-૭૫ (રદ થઈ.)

૪.૪.૨૬ કલમ-૭૬ કબજો ધરાવનાર ગીરોદારની જવાબદારી

૪.૪.૨૭ કલમ-૭૭ વ્યાજને બદલે આવક લેવા બાબત

૪.૪.૨૮ કલમ-૭૮ આગલા ગીરોદારના હકનો અમલ મુલતવી રાખવા બાબત

૪.૪.૨૯ કલમ-૭૯ અચોક્કસ રકમના તારણ તરીકે ગીરો અધિકતમ રકમ દર્શાવી હોય ત્યારે

૪.૪.૩૦ કલમ-૮૦ (ટ્રાન્સફર ઑફ પ્રોપર્ટી (સુધારણા) અધિનિયમ-૧૯૨૯ થી કમી કરેલ છે.) ક્રમાનુસાર ચૂકવણી અને ફાળો

૪.૪.૩૧ કલમ-૮૧ પછીના ગીરેદારનો ક્રમાનુસાર ચૂકવણી કરાવવાનો હક

૪.૪.૩૨ કલમ-૮૨ ગીરોના દેવામાં ફાળો

૪.૪.૩૩ કલમ-૮૩ ગીરો અંગે લેણી થતી રકમ ન્યાયાલયમાં અનામત મૂકવાની સત્તા ગીરો મૂકનારે અનામત મૂકેલી રકમ ઉપરનો હક

૪.૪.૩૪ કલમ-૮૪ વ્યાજ ચઢતું બંધ થવા બાબત

૪.૪.૩૫ કલમ-૮૫ (રદ થઈ.)

૪.૪.૩૬ કલમ-૮૬ થી૯૦ (સિવિલ પ્રોસીજર કોડ-૧૯૦૮ ની કલમ-૧૫૬ અને અનુસૂચિ દ્વારા કમી કરેલ છે.)

૪.૪.૩૭ કલમ-૯૧ ગીરો છોડાવવા માટેનો દાવો માંડવા હકદાર વ્યકિતઓ

૪.૪.૩૮ કલમ-૯૨ અવેજી હક

૪.૪.૩૯ કલમ-૯૩ ગીરો હકના જોડાણ ઉપર પ્રતિબંધ

૪.૪.૪૦ કલમ-૯૪ વચગાળાના ગીરોદારના હક

૪.૪.૪૧ કમલ-૯૫ ગીરો છોડાવનાર સહગીરો મૂકનારનો ખર્ચ મેળવવાનો હક

૪.૪.૪૨ કલમ-૯૬ હકપત્ર મૂકીને ગીરો

૪.૪.૪૩ કલમ-૯૭ (રદ થઈ.)

૪.૪.૪૪ કલમ-૯૮ વિલક્ષણ ગીરોના પક્ષકારોના હક અને તેમની જવાબદારીઓ

૪.૪.૪૫ કલમ-૯૯ (રદ થઈ.)

૪.૪.૪૬ કલમ-૧૦૦ બોજા

૪.૪.૪૭ કલમ-૧૦૧ પછીનો બીજો બોજો હોય ત્યારે વિલીનીકરણ થશે નહિ

૪.૪.૪૮ કલમ-૧૦૨ એજન્ટ ઉપર બજણી કરવા અથવા તેને રકમ પેશ કરવા બાબત

૪.૪.૪૯ કલમ-૧૦૩ કરાર કરવા અક્ષમ વ્યકિતને કે તેણે બજાવવાની અથવા તેને આપવાની નોટિસ, વગેરે

૪.૪.૫૦ કલમ-૧૦૪ નિયમો કરવાની સત્તા

૪.૫ સ્થાવર મિલકતના પટ્ટા

૪.૫.૧ કલમ-૧૦૫ પટ્ટાની વ્યાખ્યા

૪.૫.૨ કલમ-૧૦૬ લેખિત કરાર અથવા સ્થાનિક પ્રથાની ગેરહાજરીમાં કેટલાક પટ્ટાઓની મુદત

૪.૫.૩ કલમ-૧૦૭ પટ્ટો કેવી રીતે કરી આપી શકાય

૪.૫.૪ કલમ-૧૦૮ પટ્ટે આપનાર અને પટ્ટેદારના હક અને તેમની જવાબદારીઓ

૪.૫.૫ કલમ-૧૦૯ પટ્ટે આપનાર પાસેથી તબદિલીથી મેળવનારના હક

૪.૫.૬ કલમ-૧૧૦ મુદત શરૂ થયાનો દિવસ ગણતરીમાં ન લેવા બાબત

૪.૫.૭ કલમ-૧૧૧ પટ્ટાની સમાપ્તિ

૪.૫.૮ કલમ-૧૧૨ પટ્ટો ગુમાવ્યાની વાત જતી કરવા બાબત

૪.૫.૯ કલમ-૧૧૩ મિલકત ખાલી કરવાની નોટિસ જતી કરવા બાબત

૪.૫.૧૦ કલમ-૧૧૪ ભાડું ન ચૂકવ્યાને કારણે પટ્ટાહક ગુમાવવા અંગે રાહત

૪.૫.૧૧ કલમ-૧૧૪-ક અમુક બીજા દાખલાઓમાં પટ્ટાહક ન ગુમાવાય તે માટે રાહત

૪.૫.૧૨ કલમ-૧૧૫ પટ્ટાહક સોંપી દેવાની અથવા તે ગુમાવવાની પેટા-પટ્ટાઓ ઉપર અસર

૪.૫.૧૩ કલમ-૧૧૬ મુદત પુરી થયા પછી કબજો ચાલું રાખવાની અસર

૪.૫.૧૪ કલમ-૧૧૭ ખેતીના હેતુઓ માટેના પટ્ટાઓની મુકિત

૪.૬ વિનિમય વિષે

૪.૬.૧ કલમ-૧૧૮ ''વિનિમય'' ની વ્યાખ્યા

૪.૬.૨ કલમ-૧૧૯ વિનિમયથી મેળવેલી વસ્તુથી વંચિત થનાર વ્યકિતનો હક

૪.૬.૩ કલમ-૧૨૦ પક્ષકારોના હક અને તેમની જવાબદારીઓ

૪.૬.૪ કલમ-૧૨૧ નાણાંનો વિનિમય

૪.૭ બક્ષિસ

૪.૭.૧ કલમ-૧૨૨ ''બક્ષિસ'' ની વ્યાખ્યા

૪.૭.૨ કલમ-૧૨૩ તબદિલી કેવી રીતે થઈ શકે

૪.૭.૩ કલમ-૧૨૪ વિદ્યમાન અને ભાવિ મિલકતની બક્ષિસ

૪.૭.૪ કલમ-૧૨૫ એકથી વધુ વ્યકિતઓને કરેલી બક્ષિસ તેઓ પૈકી એક વ્યકિત ન સ્વીકારે ત્યારે

૪.૭.૫ કલમ-૧૨૬ બક્ષિસ ક્યારે મોકૂફ રાખી શકાય અથવા રદ કરી શકાય

૪.૭.૬ કલમ-૧૨૭ બોજાવાળી બક્ષિસો

૪.૭.૭ કલમ-૧૨૮ તમામ મિલકતનો આદાતા

૪.૭.૮ કલમ-૧૨૯ મૃત્યુ સમયે કરેલાં દાનનો અને મુસ્લિમ કાયદાનો અપવાદ

૪.૮ દાવા યોગ્ય હકની તબદિલી

૪.૮.૧ કલમ-૧૩૦ દાવાયોગ્ય હકની તબદિલી

૪.૮.૨ કલમ-૧૩૦-ક (રદ થઈ.)

૪.૮.૩ કલમ-૧૩૧ નોટિસ લેખિત અને સહીવાળી હોવા બાબત

૪.૮.૪ કલમ-૧૩૨ દાવાયોગ્ય હક તબદિલીથી મેળવનારની જવાબદારી

૪.૮.૫ કલમ-૧૩૩ દેણદારની સદ્ધરતાની ખાતરી

૪.૮.૬ કલમ-૧૩૪ ગીરો મૂકેલું લેણું

૪.૮.૭ કલમ-૧૩૫-ક (રદ થઈ)

૪.૮.૮ કલમ-૧૩૬ ન્યાયાલયો સાથે સબંધ ધરાવતા અધિકારીઓની અસમર્થતા

૪.૮.૯ કલમ-૧૩૭ વટાઉ ખાતેનો અપવાદ

પ્રકરણ-૪

સ્થાવર મિલકતના હસ્તાંતર અંગેના કાયદાઓ

પક્ષકારોનાં કાર્યથી થયેલી મિલકતની તબદિલી સંબંધી કાયદો સુધારવા માટેનો અધિનિયમ.

પક્ષકારોએ કરેલી મિલકતની તબદિલી સંબંધી કાયદાના અમુક ભાગો વ્યાખ્યાબદ્ધ કરી સુધારવા ઈષ્ટ છે, તેથી નીચે પ્રમાણે અધિનિયમ કરવામાં આવે છે.

૪.૧ પ્રારંભિક

૪.૧.૧ કલમ-૧ ટૂંકી સંજ્ઞા, આરંભ, વ્યાપ્તિ :

આ અધિનિયમ ''મિલકત તબદિલી અધિનિયમ, ૧૮૮૨'' કહેવાશે.

તે સન ૧૮૮૨ ના જુલાઈ મહિનાની ૧લી તારીખે અમલમાં આવશે.

સન ૧૯૫૬ના નવેમ્બર મહિનાની ૧લી તારીખની તરત પહેલાં ભાગ ''ખ'' રાજ્યોમાં અથવા મુંબઈ, પંજાબ અને દિલ્હી રાજ્યોમાં આવેલા હતા તે રાજ્યક્ષેત્રો સિવાયના સમગ્ર ભારતને પ્રથમતઃ લાગુ પડે છે.

પણ સંબંધિત રાજ્ય સરકાર, રાજપત્રમાં જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ કરીને, આ અધિનિયમ અથવા તેનો કોઈ ભાગ સદરહુ સમગ્ર રાજ્યક્ષેત્રોને અથવા તેના કોઈ ભાગને લાગુ પાડી શકશે.

અને કોઈ રાજ્ય સરકાર, વખતોવખત રાજપત્રમાં જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ કરીને, પોતે જે રાજ્યક્ષેત્રનો વહીવટ કરતી હોય તેના

કોઈ ભાગને, નીચેની તમામ અથવા તેમાંની કોઈ જોગવાઈઓમાંથી આગલી કે પાછલી તારીખથી મુકત રાખી શકશે :

કલમ-૫૪ ના પરિચ્છેદો-૨ અને ૩, કલમ-૫૯, ૧૦૭ અને ૧૨૩

આ કલમના પૂર્વવર્તી ભાગમાં ગમે તે મજકૂર હોય તે છતાં, કલમ-૫૪ ના પરિચ્છેદો-૨ અને ૩, કલમો-૫૯, ૧૦૭ અને ૧૨૩, ''ભારતના રજિસ્ટ્રેશન અધિનિયમ, ૧૯૦૮'' ની પહેલી કલમથી મળેલી સત્તાની રૂએ અથવા અન્યથા સદરુ અધિનિયમના અમલમાંથી તે સમયે બાકાત રાખેલા કોઈ જિલ્લાને અથવા પ્રદેશને લાગુ પડશે નહિ અથવા લાગુ પાડી શકાશે નહિ.

૪.૧.૨ કલમ-૨ અધિનિયમનો રદ કરવા બાબત :

જે રાજ્યક્ષેત્રોને આ અધિનિયમ તે સમયે લાગુ પડતો હોય તે રાજયક્ષેત્રોમાં આ અધિનિયમની અનુસૂચિમાં નિર્દિષ્ટ કરેલાં અધિનિયમનો, તે અનુસૂચિમાં જણાવેલ અંશે રદ થશે પણ આ અધિનિયમના કોઈપણ મજકૂરથી-

અમુક અધિનિયમનો, આનુષાંગિક બાબતો, હકો, જવાબદારીઓ વગેરેના અપવાદ :

(ક) આ અધિનિયમથી સ્પષ્ટ રીતે રદ કરેલ ન હોય એવી કોઈપણ અધિનિયમની જોગવાઈઓને;

(ખ) આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત હોય તેવી અને તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદાથી જેની છૂટ આપવામાં આવી હોય તેવા કોઈ કરાર અથવા મિલકતની રચના અંગેની શરતોને અથવા આનુષંગિક બાબતોને;

(ગ) આ અધિનિયમ અમલમાં આવે તે પહેલાં રચાયેલ કાયદેસરના સંબંધમાંથી ઉત્પન્ન થતા કોઇ હક અથવા જવાબદારીને અથવા એવા કોઇ હક અથવા જવાબદારી અંગેની કોઇ દાદને; અથવા

(ઘ) આ અધિનિયમનાં કલમ-૫૭ અને પ્રકરણ-૪માં ઠરાવ્યું હોય તે સિવાય, કાયદાના અમલથી અથવા સત્તા ધરાવતા ન્યાયાલયના હુકમનામા અથવા હુકમથી અથવા તેની બજવણીમાં થયેલી તબદિલીને,

અસર પહોંચે છે એમ ગણાશે નહિ અને આ અધિનિયમના બીજા પ્રકરણના કોઇપણ મજકૂરથી મુસ્લિમ કાયદાના કોઇ નિયમને અસર પહોંચે છે એમ ગણાશે નહિ.

૪.૧.૩ કલમ-૩ અર્થઘટન-ખંડ :

આ અધિનિયમમાં, વિષય અથવા સંદર્ભથી કંઇ વિરુદ્ધનું ન હોય તો

''સ્થાવર મિલકત'' માં ઉભા ઈમારતી લાકડાનો ઊગતા પાકનો અથવા ઘાસનો સમાવેશ થતો નથી.

''ખત'' એટલે બિન-વસિયતી ખત;

કોઇ ખતના સંબંધમાં, 'સાખ કરેલું' એટલે એવા બે કે વધુ સાક્ષીઓએ સાખ કરેલું કે જેમાંના દરેક સાક્ષીએ દસ્તાવેજ કરી આપનારને દસ્તાવેજ ઉપર સહી કરતાં અથવા પોતાની નિશાની કરતાં જોયો હોય અથવા બીજી કોઇ વ્યકિતને દસ્તાવેજ કરી આપનારની હાજરીમાં અને તેના આદેશ અનુસાર ખતમાં સહી કરતી જોઇ હોય અથવા જેમના દરેકની સમક્ષ દસ્તાવેજ કરી આપનારે સહી અથવા નિશાની કરી આપ્યાનું અથવા એવી બીજી વ્યકિતએ સહી કર્યાનું જાતે

સ્વીકાર્યું હોય અને જેમાંના દરેક દસ્તાવેજ કરી આપનારની હાજરીમાં ખત ઉપર સહી કરી હોય પણ તેમાં એકથી વધુ સાક્ષીઓ એકીવખતે હાજર રહેલા હોવા જોઈએ અને સાખ અમુક રીતની જ હોવી જોઈએ તે જરૂરી નથી.

''રજિસ્ટર કરેલું'' એટલે દસ્તાવેજોના રજિસ્ટ્રેશનનું નિયમન કરતાં તે વખતે અમલમાં હોય તેવા કાયદા હેઠળ, જે રાજ્યક્ષેત્રોને આ અધિનિયમ લાગુ પડતો હોય તેના કોઈપણ ભાગમાં, રજિસ્ટર કરેલું

''જમીન સાથે જોડાયેલું'' એટલે -

(ક) ઝાડ અને ઝાડીની જેમ જમીનમાં ઊગેલું

(ખ) દીવાલો કે મકાનોની જેમ જમીનમાં ચણી લીધેલું અથવા

(ગ) એ રીતે ચણી લીધું હોય તેના કાયમી ફાયદાકારક ભોગવટા માટે તેની સાથે જોડાયેલું

''દાવાયોગ્ય હક'' એટલે સ્થાવર મિલકતના ગીરોની અથવા જંગમ મિલતના સાનગીરો કે આડગીરોની જામીનગીરીવાળા લેણાં સિવાયના લેણાં અંગેની અથવા દાવો કરનારના વાસ્તવિક અથવા અન્વયસિદ્ધ કબજામાં ન હોય તેવી જંગમ મિલકતમાંના કોઈ ફાયદાકારક હિત અંગેનો એવો હક કે જેને દીવાની ન્યાયાલયો દાદ આપવા માટેના આધાર માટે પૂરતો ગણાતાં હોય પછી એવું લેણું અથવા ફાયદાકારક હિત વિદ્યમાન હોય, ઉત્પન્ન થવાનું હોય શરતી હોય કે અવલંબી હોય.

કોઈ વ્યકિત કોઈ હકીકત ખરેખર જાણતી હોય ત્યારે અથવા તેણે જે તપાસ અથવા તલાશ કરવી જોઈતી હતી તે કરવાનું તેણે જાણીબુજીને ટાળ્યું ન હોત અથવા ગંભીર ગફલત કરી ન હોય તો પોતે તે હકીકત જાણી શકી હોત ત્યારે તે ''હકીકતની તે વ્યકિતને જાણ છે'' એમ કહેવાય.

સ્પષ્ટીકરણ-૧ સ્થાવર મિલકત સંબંધી કોઈ વ્યવહાર રજિસ્ટર કરેલા ખતથી કરવો કાયદા મુજબ જરૂરી હોય અને એ રીતે કરવામાં આવ્યો હોય ત્યારે એવી મિલકત અથવા તેનો કોઈ ભાગ અથવા તેમાંનો હિસ્સો અથવા હિત સંપાદિત કરનાર વ્યકિતને, રજિસ્ટ્રેશનની તારીખથી, અથવા જ્યારે તમામ મિલકત એક પેટા-જિલ્લામાં આવેલી ન હોય અથવા રજિસટર થયેલો દસ્તાવેજ ''ભારતના રજિસ્ટ્રેશન અધિનિયમ ૧૯૦૮'' ની કલમ-૩૦ ની પેટા-કલમ(૨) હેઠળ રજિસ્ટર કરવામાં આવ્યો હોય ત્યારે સંપાદિત કરવામાં આવતી હોય તે મિલકતનો અથવા જેમાંનો કોઈ હિસ્સો કે હિત સંપાદિત આવતું હોય તે મિલકતનો કોઈ ભાગ જે સબ-રજિસ્ટ્રારના પેટા-જિલ્લામાં આવેલો હોય તે સબ-રજિસ્ટ્રારે એવા રજિસ્ટર કરેલા ખતની યાદી વહેલામાં વહેલી જે તારીખે ફાઈલ કરી હોય તે તારીખથી, એવા ખતની જાણ છે એમ ગણાશે.

પરંતુ :-

(૧) તે ખત રજિસ્ટર કરવામાં આવ્યું હોવું જોઈએ અને ''ભારતના રજિસ્ટ્રેશન અધિનિયમ, ૧૯૦૮'' થી અને તે હેઠળ કરેલા નિયમોથી ઠરાવેલી રીતે તેનું રજિસ્ટ્રેશન પૂરું થયું હોવું જોઈએ.

(૨) તે ખત અથવા યાદી તે અધિનિયમની કલમ-૫૧ હેઠળ રાખવામાં આવેલી બુકોમાં, યથાપ્રસંગ, રીતસર દાખલ અથવા ફાઈલ કરી હોવી જોઈએ અને

(૩) તે ખત જે વ્યવહારને લાગતું હોય તેના સંબંધી વિગતો તે અધિનિયમની કલમ-૫૫ હેઠળ રાખવામાં આવેલી અનુક્રમણિકામાં જ બરાબર દાખલ કરી હોવી જોઈએ.

સ્પષ્ટીકરણ-૨ - કોઈ સ્થાવર મિલકત અથવા તેમાંનો કોઈ હિસ્સો અથવા હિત સંપાદિત કરનાર વ્યકિતને, તે સમયે તે મિલકતનો વાસ્તવિક કબજો ધરાવતી વ્યકિતને તે માલિકીહક ધરાવતી હોય તો તેની જાણ છે એમ ગણાશે.

સ્પષ્ટીકરણ-૩ - કોઈ વ્યકિતના એજન્ટને, તેના વતી કાર્ય કરતા ધંધાના વ્યવહારમાં તે ધંધા અંગેની મુદ્દાની હોય એવી કોઈ હકીકતની જાણ થઈ હોય તો વ્યકિતને હકીકતની જાણ હતી એમ ગણાશે.

પરંતુ એજન્ટ કપટપૂર્વક તે હકીકત છુપાવે તો જે વ્યકિત કપટમાં પક્ષકાર હોય અથવા જેને અન્યથા કપટ વિશે જાણ હોય તે વ્યકિતને સબંધ હોય ત્યાં સુધી મૂળ ધણીને તે હકીકતની જાણ હતી એવું માની લઈ શકાશે નહી.

કલમ-૪ કરાર અંગેના અધિનિયમનોને, કરાર અધિનિયમના ભાગ તરીકે અને રજિસ્ટ્રેશન અધિનિયમનાં પૂરક તરીકે ગણવા બાબત :

કરારોને લગતા આ અધિનિયમનાં પ્રકરણો અને કલમોને ''ભારતના કરાર અધિનિયમ, ૧૮૭૨'' (સન ૧૮૭૨ નો ૯મો) ના ભાગ તરીકે ગણવામાં આવશે.

અને કલમ-૫૪ ના પરિચ્છેદ-૨ અને ૨ અને કલમો-૫૯, ૧૦૭ અને ૧૨૩ને ''ભારતના રજિસ્ટ્રેશન અધિનિયમ,૧૯૦૮'' (સન ૧૯૦૮ નો ૧૬મો) ના પૂરક તરીકે વાંચવામાં આવશે.

૪.૨ પક્ષકારોના કાર્યથી મિલકત તબદિલી થવા વિશે

૪.૨.૧ જંગમ અથવા સ્થાવર મિલકતની તબદિલી

૪.૨.૧.૧ કલમ-૫ 'મિલકતની તબદિલી' ની વ્યાખ્યા :

નીચેની કલમોમાં 'મિલકતની તબદિલી' એટલે જે કાર્ય કરવાથી કોઈ હયાત વ્યકિત બીજી એક અથવા વધુ હયાત વ્યકિતઓને, અથવા પોતાને, અથવા પોતાને બીજી એક અથવા વધુ હયાત વ્યકિતઓને તત્કાલ કે ભવિષ્યમાં મિલકત માલિકી ફેર કરી આપતી હોય તે કાર્ય અને એવું કાર્ય કરવું એટલે 'મિલકત તબદિલી કરવી.'

આ કલમમાં 'હયાત વ્યકિત' માં સંસ્થાપિત કે અસંસ્થાપિત કોઈ કંપની અથવા એસોસિયેશન અથવા વ્યકિતઓના મંડળનો સમાવેશ થાય છે પણ આ અધિનિયમના કોઈપણ મજકૂરથી કંપનીઓ, એસોસિયેશનો અથવા વ્યકિતઓના મંડળો કરે અથવા તેમને ફરી આપવામાં આવે એવી મિલકતની તબદિલી સંબંધી તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદાને અસર થશે નહિ.

૪.૨.૧.૨ કલમ-૬ શું તબદિલ થઈ શકે :

આ અધિનિયમથી અથવા તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કોઈ કાયદાથી અન્યથા ઠરાવ્યું હોય તે સિવાય કોઈપણ પ્રકારની મિલક્ત તબદિલી કરી શકાશે.

(ક) કોઈ ભાવિ વારસને કોઈ એસ્ટેટનો વારસો મળવાનો સંભવ કોઈ સંબંધીને તેના કોઈ કુટુંબીનું મૃત્યુ થયે વસિયતી વારસો મળવાનો સંભવ અથવા એવા પ્રકારનો કોઈ માત્ર સંભવ જ તબદિલ કરી શકાય નહિ.

(ખ) કોઈ અનુવર્તી શરતનો ભંગ થવાને કારણે ઉત્પન્ન થનાર ફકત

પુનઃ પ્રવેશ કરવાનો હક, પુનઃપ્રવેશથી અસર પહોંચતી હોય તે મિલકતના માલિક સિવાયના કોઈને તબદિલ કરી શકાય નહિ.

(ગ) પ્રધાનસ્થળેથી છૂટો કોઇ પડોશહક તબદિલ કરી શકાય નહિ.

(ઘ) માલિકે જાતે જ ભોગવવા પૂરતું મર્યાદિત હોય તેવું મિલકતમાંનું કોઈ હિત તેનાથી તબદિલ કરી શકાય નહિ.

(ઘઘ) ગમે તે રીતે ઉદ્‌ભવતો ''સુનિશ્ચિત તારણ અપાયેલી'' અથવા નક્કી કરેલો ભાવિ ભરણ-પોષણનો હક તબદિલ કરી શકાય નહિ.

(ચ) ફકત દાવા માંડવાનો હક તબદિલ કરી શકાય નહિ.

(છ) કોઈ જાહેર હોદ્દો તેમજ ચૂકવવાપાત્ર થયા પહેલાં કે પછી કોઈ સરકારી અધિકારીનો પગાર તબદિલ કરી શકાય નહિ.

(જ) સરકારના ભૂમિદળના, નૌકાદળના, હવાઇદળના અને મુલકી પેન્શનરોને આપવામાં આવતી વૃત્તિકા અને રાજકીય પેન્શનો તબદિલ કરી શકાય નહી.

(ઝ) કોઈપણ તબદિલી (૧) તબદિલી થતાં હિતને પ્રતિકૂળ હોય એટલે અંશે અથવા (૨) ''ભારતના કરાર અધિનિયમ ૧૮૭૨'' ની કલમ-૨૩ ના અર્થ અનુસાર કોઈ કાયદા વિરુદ્ધના ઉદ્દેશ અથવા અવેજ માટે અથવા (૩) તબદિલીથી મેળવનાર તરીકે કાયદેસર રીતે ગેરલાયક વ્યકિતને કરી શકાય નહિ.

(ટ) તબદિલ ન થઈ શકતો કબજા હક ધરાવતા ગણોતિયાને જે એસ્ટેટ અંગે મહેસુલ ભરવામાં કસૂર થઈ હોય તે એસ્ટેટનો ઈજારો રાખનારને અથવા વાલી ન્યાયાલયના વહીવટ હેઠળની એસ્ટેટ પટ્ટે રાખનારને, ઈજારો રાખનાર અથવા પટ્ટે રાખનાર

તરીકેનું પોતાનું હિત બીજાને નામે કરી આપવાનો આ કલમના મજકૂરથી અધિકાર મળે છે. એમ ગણાશે નહિ.

૪.૨.૧.૩ કલમ-૭ તબદિલ કરવાની ક્ષમતા ધરાવતી વ્યકિતઓ :

કરાર કરવાની ક્ષમતા ધરાવતી હોય અને તબદિલ કરી શકાય તેવી મિલકતની હકદાર હોય અથવા તબદિલ કરી શકાય તેવી મિલકત પોતાની ન હોય પણ તેનો નિકાલ કરવા માટે અધિકૃત હોય તેવી દરેક વ્યકિત તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદાથી છૂટ આપેલી હોય અને ઠરાવેલ હોય તે સંજોગોમાં તેટલે અંશે અને તે રીતે એવી મિલકત પૂરેપૂરી કે અંશતઃ અને સંપૂર્ણપણે કે અમુક શરતે તબદિલ કરવાની ક્ષમતા ધરાવે છે.

૪.૨.૧.૪ કલમ-૮ તબદિલીનો અમલ :

કોઈ જુદો ઈરાદો વ્યકિત કરેલો ન હોય અથવા અમુક જણાઈ આવતો ન હોય તો કોઈ મિલકત તબદિલ કરવાથી તે મિલકતમાંનું અને મિલકતના કાયદેસરના આનુષંગિક હકોમાંનું જે હિત તબદિલ કરવા માટે તે સમયે તબદિલ કરનાર સમર્થ હોય તે તમામ હિત તબદિલીથી લેનારને તરત જ પ્રાપ્ત થાય છે.

એવા આનુષંગિક હકોમાં, તે મિલકત જમીન રૂપે હોય ત્યારે તેને સંલગ્ન પડોશ હકોનો, તબદિલી થયા પછી તેનું ભાડું ઊપજે અને નફો થાય તેનો અને જમીન સાથે જોડાયેલી તમામ વસ્તુઓનો સમાવેશ થાય છે.

અને તે મિલકત જમીન સાથે જોડાયેલું યંત્ર હોય ત્યારે તેના જંગમ ભાગોનો સમાવેશ થાય છે.

અને તે મિલકત કોઈ ઘર હોય ત્યારે તેને સંલગ્ન પડોશ હકોનો, તે તબદિલ થયા પછી તેનું ભાડું ઊપજે તેનો તે ઘરની સાથે

કાયમી ઉપયોગમાં લેવા માટે જેની જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય એવા તાળાં, ચાવીઓ, સળિયાં, બારણાં, બારીઓ અને બીજી તમામ વસ્તુઓનો સમાવેશ થાય છે.

અને તે મિલકત કોઈ લેણું અથવા બીજો દાવાયોગ્ય હક હોય ત્યારે તે માટેની જામીનગીરીઓનો (તે જામીનગીરીઓ તબદિલીથી મેળવનારને તબદિલ કરેલા ન હોય એવા બીજાં લેણા અથવા દાવાયોગ્ય હકો માટે પણ હોય ત્યારે તે સિવાય) સમાવેશ થાય છે પણ તબદિલી થયા પહેલાં લેણાં થયેલ વ્યાજની ચઢેલી રકમોનો સમાવેશ થતો નથી.

અને તે મિલકત નાણાં હોય અથવા તેમાંથી આવક થાય એવી બીજી વ્યકિત હોય ત્યારે તબદિલી અસરકર્તા થયા પછી તેનું જે વ્યાજ ઊપજે અથવા આવક થાય તેનો સમાવેશ થાય છે.

૪.૨.૧.૫ કલમ-૯ મૌખિક તબદિલી :

મિલકત તબદિલી કરવા માટેનું લખાણ કરવું આવશ્યક છે તેવું કાયદાથી મૌખિક સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું ન હોય તેવા દરેક પ્રસંગે લખાણ કર્યા વિના મિલકત તબદિલ કરી શકાશે.

૪.૨.૧.૬ કલમ-૧૦ સ્વત્વાપર્ણનો અવરોધ કરનારી શરત :

જે પટ્ટામાં, પટ્ટે આપનારના અથવા તેની પાસેથી હક પ્રાપ્ત કરનારાઓના કાયદા માટે શરત હોય એવા પટ્ટાની તબદિલી હોય તે સિવાય જ્યારે કોઈ મિલકત, તબદિલીથી લેનારને અથવા તેની પાસેથી હક પ્રાપ્ત કરનાર વ્યકિતને તેનું પોતાનું હિત છોડવાનો અથવા તેનો નિકાલ કરવાનો સંપૂર્ણત: અવરોધ કરતી શરત અથવા મર્યાદાને અધીન તબદિલ કરવામાં આવે ત્યારે તે શરત અથવા મર્યાદા રદબાતલ છે પરંતુ કોઈ મિલકત (હિન્દુ, મુસલમાન અથવા બૌદ્ધ ન હોય તેવી) કોઈ સ્ત્રીને અથવા તેના ફાયદા માટે એવી રીતે તબદિલ કરી શકાશે કે જેથી

તે સ્ત્રીને તેના લગ્ન દરમિયાન તે મિલકત અથવા તેમાંનું પોતાનું ફાયદાકારક હિત તબદિલ કરવાની અથવા તેના ઉપર બોજો કરવાની સત્તા ન રહે.

૪.૨.૧.૭ કલમ-૧૧ ઉત્પન્ન થયેલ હિતની વિરુદ્ધનું નિયંત્રણ :

જ્યારે કોઈ મિલકતની તબદિલી થવાથી, તેમાંનુ હિત કોઈ વ્યકિતની તરફેણમાં સંપૂર્ણતઃ ઊભુ થયું હોય પણ તબદિલીમાં એવી શરત હોય કે એવું હિત તેણે અમુક રીતે જ વાપરવું અથવા ભોગવવું જોઈશે ત્યારે એવી શરત ન હોય તેમ તેવું હિત પ્રાપ્ત કરવા અને તેનો નિકાલ કરવા તે વ્યકિત હકદાર થશે.

કઈ સ્થાવર મિલકતના એક ભાગ અંગે તે મિલકતના બીજા ભાગનો ફાયદાકારક ભોગવટો સુનિશ્ચિત કરવા માટે એવી કોઈ શરત રાખવામાં આવી હોય ત્યારે તબદિલ કરનારને એવી શરતોનો અમલ કરાવવા માટે કોઈ હક હોય તો તે હકને અથવા તે શરતના ભંગ અંગે તેનો કોઈ ઉપાય હોય તો તે ઉપાયને આ કલમમાંના કોઈપણ મજકૂરથી અસર થાય છે એમ ગણાશે નહિ.

૪.૨.૧.૮ કલમ-૧૨ નાદાર થયે અથવા સ્વત્વાર્પણ કરવાની કોશિશ થયે હિતનો અંત લાવતી શરત :

કોઈ વ્યકિત માટે અનામત રાખેલા અથવા તેને આપેલા અથવા તેના ફાયદા માટે મિલકતમાંના કોઈ હિતનો જ્યારે તે વ્યકિત નાદાર થાય અથવા તેને તબદિલ કરવાની અથવા તેનો નિકાલ કરવાની તે કોશિશ કરે ત્યારે અંત આવશે એવી શરત અથવા મર્યાદાને અધીક મિલકત તબદિલ કરવામાં આવે ત્યારે એવી શરત અથવા મર્યાદા રદબાતલ છે.

આ કલમનો કોઈપણ મજકૂર પટ્ટે રાખનાર અથવા તેની પાસેથી હક પ્રાપ્ત કરનારના ફાયદા માટે પટ્ટામાં રાખેલી શરતને લાગુ પડશે નહિ.

૪.૨.૧.૯ કલમ-૧૩ અજન્મી વ્યકિતના ફાયદા માટે તબદિલી :

કોઇ મિલકત તબદિલી કરીને તબદિલીની તારીખે અસ્તિત્વમાં ન હોય એવી કોઇ વ્યકિતના ફાયદા માટે, સદરહુ તબદિલીથી ઊભા કરેલા આગલા હિતને અધીન કોઈ હિત ઊભું કરવામાં આવે ત્યારે એવી વ્યકિતના ફાયદા માટે ઊભું કરેલું હિત, તબદિલ કરનારના તે મિલકતમાં બાકી રહેલા સમગ્ર હિત જેટલું વિશાળ ન હોય તો તે હિત અમલી બનશે નહિ.

૪.૨.૧.૧૦ કલમ-૧૪ શાશ્વતના વિરુદ્ધનો નિયમ :

મિલકતની તબદિલીથી એવું કોઇ હિત ઉભું કરી શકાય નહિ કે જે તબદિલીની તારીખે હયાત હોય એવી એક કે વધુ વ્યકિતઓની હયાતી બાદ અને તે મુદત પૂરી થતા જે વ્યકિત હયાત હોય અને જેને પુખ્ત વયની થાય તો સદરહુ ઊભું કરેલું હિત મળવાનું હોય તે વ્યકિતની સગીરાવસ્થા પૂરી થયા બાદ અમલી બનવાનું હોય.

૪.૨.૧.૧૧ કલમ-૧૫ જેમાંની અમુક વ્યકિતઓ કલમો-૧૩ અને ૧૪ હેઠળ આવતી હોય તે વર્ગને તબદિલી :

કોઇ મિલકત તબદિલ કરીને વ્યકિતઓના કોઇ વર્ગના ફાયદા માટે ઊભું કરેલું કોઇ હિત, કલમો-૧૩ અને ૧૪મા જણાવેલા કોઈપણ નિયમને કારણે એવી વ્યકિતના અથવા એવા સમગ્ર વર્ગના સંબંધમાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે તે જ વ્યવહાર કરતા ઊભું કરેલું અને એવા આગલા હિત પછી અથવા તે નિષ્ફળ જતાં અમલમાં આવે તેમ ઉદિષ્ટ હોય એવું હિત પણ નિષ્ફળ જાય છે.

૪.૨.૧.૧૨ કલમ-૧૭ આવક એકઠી થવા દેવાનો આદેશ :

(૧) કોઈ વ્યકિતની તબદિલીમાં એવી શરતો હોય કે તે મિલકતમાંથી ઉત્પન્ન થતી આવક-

(ક) તબદિલ કરનારાની હયાતીથી અથવા

(ખ) તબદિલીની તારીખથી અઢાર વર્ષની મુદતથી

વધુ લાંબી મુદત દરમિયાન પૂરેપૂરી અથવા અંશતઃ એકઠી થવા દેવી જોઈશે ત્યારે એવો આદેશ આ અધિનિયમમાં હવે પછી ઠરાવ્યું હોય તે સિવાય ઉપર જણાવેલી બે મુદતો પૈકી વધુ લાંબી મુદત કરતાં જે મુદત દરમિયાન આવક એકઠી થવા દેવાનો આદેશ કરવામાં આવ્યો હોય તે મુદત જેટલી વધારે હોય તેટલે અંશે તે રદબાતલ થશે અને તબદિલ કરનારની હયાતી અથવા અઢાર વર્ષની મુદત એ બેમાંથી જે વધુ લાંબી મુદત હોય તેના અંતે જે મુદત દરમિયાન આવક એકઠી થવા દેવાનો આદેશ કરવામાં આવ્યો હોય તે મુદત પૂરી થઈ છે એમ ગણીને તે મિલકત અને તેની આવકનો નિકાલ કરવો જોઈશે.

(૨) આ કલમથી નીચેના હેતુઓ આવક એકઠી થવા દેવા માટેના કોઈ આદેશને અસર થશે નહિ :-

(૧) તબદિલ કરનારના અથવા તબદિલીની રૂએ કોઈ હિત મેળવનાર કોઈ બીજી વ્યકિતનાં દેવાં ચૂકવવા માટે અથવા

(૨) તબદિલ કરનારનાં અથવા તબદિલીની રૂએ કોઈ હિત મેળવનાર કોઈ બીજી વ્યકિતનાં બાળકો માટે અથવા દૂરના સંતાનો માટે નિશ્ચિત રકમો આપવાની જોગવાઈ કરવા માટે અથવા

(૩) તબદિલ કરેલી મિલકતનાં રક્ષણ અથવા જાળવણી માટે અને તદનુસાર એવો આદેશ કરી શકાશે.

૪.૨.૧.૧૩ કલમ-૧૮ લોકોના ફાયદા માટે શાશ્વત તબદિલી :

ધર્મ, જ્ઞાન, વાણિજ્ય, આરોગ્ય, સલામતી અથવા માનવજાતને ફાયદાકારક બીજા કોઇ ઉદ્દેશની વૃદ્ધિ અર્થે લોકોના ફાયદા માટે કરેલી મિલકતની તબદિલીની બાબતમાં કલમો-૧૭, ૧૬ અને ૧૭ ના નિયંત્રણો લાગુ પડશે નહીં.

૪.૨.૧.૧૪ કલમ-૧૯ નિહિત હિત :

કોઇ મિલકત તબદિલ કરીને ઊભો કરેલો હક ક્યારે અમલમાં આવશે તે દર્શાવ્યા વિના અથવા તે હક તરત અથવા જે બનાવ બનવાનો જ હોય તે બને પછી તરત અમલમાં આવશે એવી શરતે કોઇ વ્યકિતની તરફેણમાં તે મિલકતમાં કોઇ હિત ઊભું કરવામાં આવે ત્યારે એવું હિત નિહિત થયું છે એમ ગણાય, સિવાય કે તબદિલીની શરતો ઉપરથી તેનાથી વિરુદ્ધ ઈરાદો જણાતો હોય.

તબદિલીથી મેળવનાર પોતે કબજો મેળવે તે પહેલાં મૃત્યુ પામે તો તેથી કોઇ નિહિત થયેલું હિત નિષ્ફળ જતું નથી.

સ્પષ્ટીકરણ : જે જોગવાઈ કરીને કોઇ હિત ભોગવવાનું મુલત્વી રાખવામાં આવ્યું હોય અથવા તે જ મિલકતમાંનું આગલું હિત જેથી કોઇ બીજી વ્યકિતને આપવામાં આવ્યું હોય કે તેના માટે અનામત રાખવામાં આવ્યું હોય અથવા જેથી તે મિલકત ભોગવવાનો સમય આવે ત્યાં સુધી તેમાંથી ઉત્પન્ન થતી આવક એકઠી થવા દેવાનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હોય તે જોગવાઈ ઉપરથી જ અથવા અમુક બનાવ બનતાં તે હિત બીજી વ્યકિતને પ્રાપ્ત થશે એવી જોગવાઈ ઉપરથી જ તે હિત નિહિત ન થવા દેવાનો ઈરાદો હતો એવું અનુમાન કરી શકાશે નહિ.

૪.૨.૧.૧૫ કલમ-૨૦ અજન્મી વ્યકિતના ફાયદા માટે તબદિલી થયે તે નિહિત થયેલું હિત ક્યારે સંપાદિત કરે છે :

કોઈ મિલકત તબદિલ કરીને તે વખતે હયાત ન હોય એવી વ્યકિતના ફાયદા માટે તે મિલકતમાં કોઈ હિત ઊભું કરવામાં આવે ત્યારે તબદિલીની શરતો ઉપરથી વિરુદ્ધ કાયદો જણાતો ન હોય તો તે વ્યકિત તેનો જન્મ થતાંની સાથે નિહિત હિત સંપાદિત કરી છે, પછી ભલે તેનો જન્મ થતાંની સાથે જ તે હિત ભોગવવા તે હકદાર ન હોય.

૪.૨.૧.૧૬ કલમ-૨૧ અવલંબી હિત :

કોઈ મિલકત તબદિલ કરીને કોઈ વ્યકિતની તરફેણમાં કોઈ નિર્દિષ્ટ કરેલો અચોક્કસ બનાવ બને તો જ અથવા કોઈ નિર્દિષ્ટ કરેલો અચોક્કસ બનાવ ન બને તો જ અમલમાં આવે એ રીતે મિલકતમાં કોઈ હિત ઊભું કરવામાં આવે ત્યારે તે વ્યકિત તેથી તે મિલકતમાં અવલંબી હિત પ્રાપ્ત કરે છે. એવું હિત પહેલાં કહેલો પ્રસંગ તે બનાવ બને ત્યારે અને પછી કહેલા પ્રસંગે તે બનાવ બનવો અશક્ય બને ત્યારે નિહિત હિત બને છે.

અપવાદ : કોઈ મિલકતની તબદિલીની રૂએ કોઈ વ્યકિત અમુક ઉંમરે પહોંચે ત્યારે તે મિલકતમાંના કોઈ હિત માટે હકદાર થતી હોય અને તબદિલ કરનારે તે વ્યકિત તે ઉંમરે પહોંચે તે પહેલાં એવા હિતમાંથી ઊભી થતી આવક તેને સંપૂર્ણતઃ આપી હોય અથવા તે આવક અથવા તેનો જરૂરી હોય તેટલો ભાગ તે વ્યકિતના ફાયદા માટે ઉપયોગમાં લેવાનો આદેશ કર્યો હોય ત્યારે તેવું હિત અવલંબી નથી.

૪.૨.૧.૧૭ કલમ-૨૨ અમુક ઉંમરે પહોંચે એવી જ કોઈ વર્ગની વ્યકિતઓની તરફેણમાં કરેલી તબદિલી :

કોઈ મિલકત તબદિલ કરીને અમુક ઉંમરે પહોંચે એવી જ

કોઈ વર્ગની વ્યકિતઓની તરફેણમાં તે મિલકતમાં કોઈ હિત ઉભું કરવામાં આવે ત્યારે તેવું હિત તે વર્ગની જે વ્યકિતઓ તે ઉંમરે પહોંચી ન હોય તે વ્યકિતઓમાં નિહિત થતું નથી.

૪.૨.૧.૧૮ કલમ-૨૩ નિર્દિષ્ટ કરેલો અચોક્કસ બનાવ બનવા ઉપર અવલંબી તબદિલી :

કોઈ મિલકતની તબદિલીની રૂએ કોઈ નિર્દિષ્ટ કરેલો અચોક્કસ બનાવ બને તો કોઈ નિર્દિષ્ટ વ્યકિતને તે મિલકતમાં કોઈ હિત પ્રાપ્ત થવાનું હોય અને તે બનાવ બનવાનો સમય જણાવવામાં આવ્યો ન હોય ત્યરો વચગાળાના અથવા તરત અગાઉના હિતનો અંત આવે તે પહેલાં અથવા તે સમયે એવો બનાવ ન બને તો તે હિત નિષ્ફળ જાય છે.

કલમ-૨૪નિદિષ્ટ ન કરેલ સમયે અમુક વ્યકિતઓ પૈકી હયાત વ્યકિતઓને કરેલી તબદિલી :

કોઈ મિલકતની તબદિલીની રૂએ અમુક વ્યકિતઓ પૈકી અમુક અમુક સમયે હયાત હોય તે વ્યકિતઓને તે મિલકતમાં કોઈ હિત મળવાનું હોય પણ ચોક્કસ સમય નિદિષ્ટ કરવામાં આવ્યો ન હોય ત્યારે વચગાળાના અથવા તરત અગાઉના હિતનો અંત આવે ત્યારે તે વ્યકિતઓ પૈકી હયાત હોય એવી વ્યકિતઓને તે હિત પ્રાપ્ત થશે, સિવાય કે તબદિલીની શરતો ઉપરથી તેથી વિરુદ્ધ ઈરાદો જણાતો હોય.

૪.૨.૧.૧૯ કલમ-૨૫ શરતી તબદિલી :

કોઈ મિલકતની તબદિલીએી રૂએ ઉભું કરેલું અને કોઈ શરતનું પાલન થવા ઉપર આધાર રાખતું હિત, જો તે શરતનું પાલન કરવું અશકય હોય અથવા કાયદાથી તેની મના કરવામાં આવી હોય અથવા તે એવા પ્રકારનું હોય કે જો તે કરવા દેવાની પરવાનગી

આપવામાં આવે તો તેથી કોઈ કાયદાની જોગવાઈઓ નિષ્ફળ જતી હોય અથવા તે કપટપૂર્વકનું હોય અથવા તેથી કોઈ બીજી વ્યકિતની જાતને અથવા મિલકતને હાનિ થતી હોય અથવા હાનિ થશે એમ જણાઈ આવતું હોય અથવા ન્યાયાલય તેને અનેતિક અથવા જાહેર નીતિની વિરુદ્ધનું ગણતી હોય તો નિષ્ફળ જાય છે.

૪.૨.૧.૨૦ કલમ-૨૬ પૂર્વવર્તી શરતનું પાલન :

કોઈ મિલકતની તબદિલીમાં એવી બોલી કરવામાં આવી હોય કે કોઈ વ્યકિત તે મિલકતમાં કોઈ હિત પ્રાપ્ત કરે તે પહેલાં કોઈ શરતનું પાલન થવું જોઈશે ત્યારે શરતનું મુખ્યતઃ પાલન થયું હોય તો તેનું પાલન થયું છે એમ ગણાશે.

૪.૨.૧.૨૧ કલમ-૨૭ આગલી વ્યવસ્થા નિષ્ફળ જાય તો મિલકત કોઈ બીજી વ્યકિતને તબદિલ થશે એ શરતે કોઈ વ્યકિતને તબદિલી :

કોઈ મિલકત તબદિલ કરીને એક વ્યકિતની તરફેણમાં તે મિલકતમાં કોઈ હિત ઊભું કરવામાં આવ્યું હોય અને તે વ્યવહારની રૂએ કરેલી આગલી વ્યવસ્થા નિષ્ફળ જાય, તો તે જ હિતની તે જ વ્યવહારથી બીજી કોઈ વ્યકિતની તરફેણમાં પછીની વ્યવસ્થા કરવામાં આવી હોય ત્યારે આગલી વ્યવસ્થા નિષ્ફળ જતાં તબદિલ કરનારે ધાર્યું હોય તે રીતે નિષ્ફળતા સાંપડી ન હોવા છતાં પછીની વ્યવસ્થા અસરકર્તા થશે.

પણ તે વ્યવહારના પક્ષકારોનો ઈરાદો એવો હોય કે પહેલાંની વ્યવસ્થા અમુક જ રીતે નિષ્ફળ જાય તે પ્રસંગે પછીની વ્યવસ્થા અસરકર્તા થશે ત્યારે આગલી વ્યવસ્થા જો તે રીતે નિષ્ફળ ન જાય તો પછીની વ્યવસ્થા અસરકર્તા થશે નહિ.

૪.૨.૧.૨૨ કલમ-૨૮ નિર્દિષ્ટ બનાવી બનવાની અથવા ન બનવાની શરતે કરેલી પછીની તબદિલી :

કોઈ મિલકત તબદિલ કરીને તે મિલકતમાં કોઈ વ્યકિતને માટે એવી શરત રાખીને કોઈ હિત ઊભું કરી શકાશે કે કોઈ નિર્દિષ્ટ અચોક્કસ બનાવ બને તો એવું હિત બીજી કોઈ વ્યકિતને પ્રાપ્ત થશે અથવા કોઈ નિદિષ્ટ અચોક્કસ બનાવ બને તો એવું હિત કોઈ બીજી વ્યકિતને પ્રાપ્ત થશે. એવા દરેક પ્રસંગે તે વ્યવસ્થા આ કલમ-૧૦, ૧૨, ૨૧, ૨૨, ૨૩, ૨૪, ૨૫ અને ૨૭ માં જણાવેલ નિયમોને આધીન છે.

૪.૨.૧.૨૩ કલમ-૨૯ અનુવર્તી શરતનું પાલન :

શરતનું ચુસ્ત પાલન કરવામાં ન આવે તો અગાઉની છેલ્લી કલમમાં જણાવેલા પ્રકારની પછીની વ્યવસ્થા અસરકર્તા થઈ શકશે નહિ.

૪.૨.૧.૨૪ કમલ-૩૦ પછીની વ્યવસ્થા બિન-કાયદેસર હોવાને કારણે આગલી વ્યવસ્થાને અસર ન થવા બાબત :

પછીની વ્યવસ્થા કાયદેસરની ન હોય તો તેથી આગલી વ્યવસ્થાને અસર થતી નથી.

૪.૨.૧.૨૫ કલમ-૩૧ કોઈ નિર્દિષ્ટ અચોક્કસ બનાવ બને અથવા ન બને ત્યારે તબદિલી અસરકર્તા રહેશે કે નહિ એવી શરત :

કલમ-૧૨ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને કોઈ મિલકત તબદિલ કરીને તે મિલકતમાં એવી શરત રાખીને કોઈ હિત ઊભું કરી શકાશે કે કોઈ નિર્દિષ્ટ અચોક્કસ બનાવ બને અથવા કોઈ નિર્દિષ્ટ અચોક્કસ બનાવ ન બને ત્યારે તે હિતનો અંત આવશે.

૪.૨.૧.૨૬ કલમ-૩૨ એવી શરત બિન-કાયદેસર ન હોવી જોઇએ :

કોઇ હિતનો અંત આવે તેવી શરત કાયદેસર બને તે માટે જે બનાવ સંબંધી તે શરત રાખવામાં આવી હોય તે બનાવ કોઇ હિત ઊભું કરવા માટે શરતરૂપે કાયદેસર રીતે રાખી શકાય એવો હોય એ જરૂરી છે.

કલમ-૩૩ અમુક કાર્ય કરવાની શરતે કરેલી તબદિલી, કાર્ય કરવા માટે કોઇ સમય નિર્દિષ્ટ ન હોય ત્યારે :

કોઇ મિલકત તબદિલ કરીને તે મિલકતમાં એવી શરતે કોઇ હિત ઊભું કરવામાં આવે કે તે હિત પ્રાપ્ત કરનાર વ્યકિતએ અમુક કાર્ય કરવું જોઇએ પણ તે કાર્ય કરવા માટે કોઇ સમય દર્શાવવામાં આવ્યો ન હોય ત્યારે તે વ્યકિત, તે કાર્ય કરવું સદાને માટે અથવા કોઇ અચોક્કસ મુદત માટે અશક્ય બનાવે તો તે શરતનો ભંગ થયો ગણાય.

કલમ-૩૪ અમુક કાર્ય કરવાની શરતે કરેલી તબદિલી, સમય નિર્દિષ્ટ હોય ત્યારે :

મિલકત તબદિલ કરીને ઉભા કરેલા કોઇ હિતનો કોઇ વ્યકિત ઉપભોગ કરે તે પહેલાં તેણે પાલન કરવાની શરત તરીકે અથવા શરતનું પાલન ન થવાથી તે હિત તેની પાસેથી બીજી વ્યકિતને પ્રાપ્ત થવાનું હોય એવી શરત તરીકે તેણે કોઇ કાર્ય કરવાનું હોય અને તે કાર્ય કરવા માટેનો સમય દર્શાવ્યો હોય ત્યારે જે વ્યકિતને તે શતરનું પાલન ન થવાથી સીધી રીતે ફાયદો થનાર હોય તેણે કપટ કરીને નિર્દિષ્ટ સમયમાં તે કાર્ય થતું અટકાવ્યું હોય તો તે વ્યકિતને સંબંધ હોય ત્યાં સુધી એવા કપટને કારણે થયેલા વિલંબને પહોંચી વળવા માટે જેટલો સમય જોઇએ તેટલો સમય આપવો જોઇશે પણ તે કાર્ય કરવા માટે કોઇ સમય દર્શાવ્યો ન હોય ત્યારે તે શરતનું પાલન ન થવામાં રસ ધરાવતી વ્યકિતના કપટને

કારણે તે કાર્ય કરવાનું અશક્ય બન્યું હોય અથવા અચોક્કસ મુદત સુધી મુલતવી રહ્યું હોય તો તે વ્યકિતને સંબંધ હોય ત્યાં સુધી તે શરતનું પાલન કરવામાં આવ્યું છે એમ ગણાશે.

૪.૨.૧.૨૭ કલમ-૩૫ પસંદગી કરવી ક્યારે જરૂરી છે :

કોઈ વ્યકિત પોતાને તબદિલ કરવાનો હક ન હોય તે મિલકત તબદિલ કરવાનું કરે અને એ જ વ્યવહારના ભાગરૂપે તે મિલકતના માલિકને કોઈ ફાયદો કરી આપે ત્યારે માલિકે એવી તબદિલી મંજૂર રાખવી અથવા ન રાખવી એ બેમાંથી એક વાત પસંદ કરવી જોઈએ અને જો તે નામંજૂર રાખે તો તેણે પોતાને મળેલો ફાયદો જતો કરવો જોઈશે અને એ રીતે જતો કરેલો ફાયદો તેની કોઈ વ્યવસ્થા કરવામાં આવી ન હોય, તેમ તબદિલ કરનારને અથવા તેના પ્રતિનિધિને તે પાછો મળશે.

તેમ છતાં તબદિલી ન થવાથી નિરાશ થયેલી વ્યકિતને

તબદિલી વિનામૂલ્યે કરવામાં આવી હોય અને તબદિલી કરનાર પસંદગી થયા પહેલાં મૃત્યુ પામ્યો હોય કે અન્યથા નવેસરથી તબદિલ કરવા માટે અસમર્થ બન્યો હોય ત્યારે,

અને તબદિલી વિનામૂલ્યે કરવામાં આવી હોય અને તબદિલી કરનાર પસંદગી થયા પહેલાં મૃત્યુ પામ્યો હોય કે અન્યથા નવેસરથી તબદિલી કરવા માટે અસમર્થ બન્યો હોય ત્યારે અતે તબદિલી અવેજસરની હોય એવા દરેક પ્રસંગે,

અવેજની રકમ અથવા જે મિલ્કત તેને તબદિલી કરી આપવાની કોશિશ કરવામાં આવી હોય તેની કિંમત આપવાની જવાબદારીને આધીન રહીને સદરહુ ફાયદો તબદિલ કરનારને અથવા તેના પ્રતિનિધિને પાછો મળશે.

તબદિલ કરનાર જે મિલકત તબદિલ કરવાનું કરતો હોય તે પોતાની માલિકીની હોવાનું માનતો હોય કે ન હોય તો પણ આ કલમના પહેલા પરિચ્છેદમાંનો નિયમ લાગુ પડે છે.

કોઇ વ્યકિતને કોઇ વ્યવહારની રૂએ સીધી રીતે ફાયદો થતો ન હોય પણ તેની રૂએ તેને આડકતરી રીતે ફાયદો મળતો હોય તો તેણે પસંદગી કરવાની જરૂર નથી.

જે વ્યકિતને થયેલા વ્યવહારની રૂએ પોતાની એક હેસિયતમાં લાભ થતો હોય તે તેની બીજી હેસિયતમાં વ્યવહાર નામંજૂર પણ રાખી શકશે.

અગાઉના છેલ્લા ચાર નિયમોનો અપવાદ

તબદિલ કરનાર તબદિલ કરવાનું જાહેર કરતો હોય તે મિલકતના માલિકને કોઇ ખાસ ફાયદો આપવાનું સ્પષ્ટ રીતે દર્શાવ્યું હોય અને તેવો ફાયદો તે મિલકતના બદલામાં હોવાનું સ્પષ્ટ રીતે દર્શાવ્યું હોય ત્યારે તેવો માલિક તે મિલકતની માંગણી કરે તો તેણે ખાસ ફાયદો જતો કરવો જોઇશે પણ તે જ વ્યવહારથી તેને બીજો કોઇ ફાયદો આપવામાં આવ્યો હોય તે જતો કરવા માટે તે બંધાયેલો નથી.

જે વ્યકિતને સદરહુ ફાયદો આપવામાં આવ્યો હોય તેણે પસંદગી કરી લેવાની પોતાની ફરજની અને પસંદગી કરી લેવામાં કોઇ સમજદાર માણસના નિર્ણયને અસર કરે એવા સંજોગોની જાણ હોય અથવા એવા સંજોગો વિશે તપાસ કરવાનું તે માંડી વાળે અને ફાયદો સ્વીકારે તો તેણે સદરહુ વ્યવહારને મંજૂર રાખવાનું પસંદ કરી લીધું ગણાય.

જેને સદરહુ ફાયદો આપવામાં આવ્યો હોય તે વ્યકિતએ અસંમતિ દર્શાવતું કોઇ કૃત્ય કર્યા વિના બે વર્ષ સુધી તેનો ભોગવટો કર્યો

હોય તો વિરુદ્ધનો પુરાવો ન હોય ત્યારે તેને એવી જાણ હતી અથવા તેણે તપાસ કરવી માંડી વાળી હતી એમ માની લેવું જોઈશે.

તે કોઈ એવું કૃત્ય કરે કે જેથી તબદિલ થયેલી મનાતી મિલકતમાં હિત ધરાવતી વ્યકિતઓને એવું કૃત્ય કરવામાં આવ્યું ન હોત તો તેઓ જે સ્થિતિમાં રહે તે જ સ્થિતિમાં મૂકવાનું અશક્ય બને તો તેને એવી જાણ હતી અથવા તેણે તપાસ કરવી માંડી વાળી હતી એવું અનુમાન કરી શકાશે.

૪.૨.૧.૨૮ કલમ-૩૬ હકદાર વ્યકિતના હિતનો અંત આવ્યે, નિયત મુદતે ચૂકવવાની રકમોની ફાળવણી :

વિરુદ્ધનો કોઈ કરાર અથવા સ્થાનિક પ્રથા ન હોય ત્યારે તમામ ભાડાં, વર્ષાસનો, પેન્શનો ડિવિડન્ડ અને આવકના પ્રકારની નિયત મુદતે ચૂકવવાની બીજી રકમો, મેળવવા માટે હકદાર વ્યકિતનું હિત તબદિલ થયે તબદિલ કરનાર અને તબદિલીથી મેળવનાર વચ્ચેનો પ્રશ્ન હોય ત્યાં સુધી તેવી રકમો રોજબરોજ લેણી થાય છે અને તદનુસાર ફાળવવાની પણ ચૂકવવા માટે નક્કી કરેલી તારીખોએ ચૂકવવાની થાય છે એમ ગણાશે.

૪.૨.૧.૨૯ કલમ-૩૭ જવાબદારીનું વિભાજન થતાં તેના લાભની ફાળવણી :

કોઈ તબદિલીના પરિણામે મિલકતનું વિભાજન કરવામાં આવે અને તે એકથી વધુ હિસ્સામાં ધારણ કરવામાં આવે અને તેમ થયે તે આખી મિલકત સંબંધી કોઈ જવાબદારી અંગેનો ફાયદો તે મિલકતના એક માલિક પાસેથી એકથી વધુ માલિકોને પ્રાપ્ત થાય ત્યારે સદરહુ જવાબદારી અંગેની ફરજ માલિકો વચ્ચે વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય તો તેઓ પૈકી દરેકની તરફેણમાં તે મિલકતમાંના તેના ભાગની કિંમતના પ્રમાણમાં

અદા કરવી જોઈશે પરંતુ સદરહુ ફરજ વિભાજન કરી શકાય તેવી હોવી જોઈએ અને તેમ થવાથી સદરહુ જવાબદારીના બોજામાં નોંધપાત્ર વધારો થવો જોઈએ નહિ પણ જો સદરહુ ફરજ વિભાજન થઈ શકે તેવી ન હોય અથવા તેમ થવાથી સદરહુ જવાબદારીના બોજામાં નોંધપાત્ર વધારો થાય તેમ હોય તો સદરહુ ફરજ એવા માલિકો સંયુકત રીતે તે માટે જેનું નામ આપે તેવા તેઓ પૈકીના એક માલિકના ફાયદા માટે અદા કરવી જોઈશે :

પરંતુ જેના ઉપર સદરહુ જવાબદારીનો બોજો હોય તેવી કોઈપણ વ્યકિત પોતાને સદરહુ વિભાજનની વાજબી નોટીસ મળી ન હોય ત્યાં સુધી, આ કલમથી ઠરાવેલી રીતે પોતાની ફરજ અદા કરવા માટે જવાબદાર નથી.

રાજ્ય સરકાર, રાજપત્રમાં જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ કરીને એ રીતે આદેશ આપે નહિ ત્યાં સુધી ખેતીના હેતુ માટે આપેલા ભડા પટ્ટાને આ કલમનો કોઈપણ મજકૂર લાગુ પડશે નહિ.

૪.૪.૨ સ્થાવર મિલકતની તબદિલી :

૪.૪.૨.૧ કલમ-૩૮ અમુક સંજોગોમાં જ તબદિલ કરવા અધિકૃત વ્યકિતએ કરેલી તબદિલી :

સ્વાભાવિક રીતે બદલાતા રહેતા અમુક સંજોગોમાં જ કોઈ સ્થાવર મિલકતની વ્યવસ્થા કરવા માટે અધિકૃત વ્યકિત એવા સંજોગો છે એમ કહી અવેજસર એવી મિલકત તબદિલ કરે, ત્યારે તબદિલીથી મેળવનાર એવા સંજોગો છે એની ખાતરી કરવા માટે વાજબી કાળજી લઈને શુદ્ધબુદ્ધિથી વર્ત્યો હોય તો એક તરફ તબદિલીથી મેળવનાર અને બીજી તરફ તબદિલ કરનારની અને તબદિલીની જેના ઉપર અસર પહોંચી હોય તેવી હોય તે, અન્ય વ્યકિતઓ વચ્ચેનો પ્રશ્ન હોય ત્યાં

સુધી એવા સંજોગો અસ્તિત્વમાં હતા એમ ગણાશે.

૪.૪.૨.૨ કલમ-૩૯ ત્રાહિત વ્યકિત ભરણપોષણ મેળવવા હકદાર હોય ત્યરે તબદિલી :

કોઈ ત્રાહિત વ્યકિતને કોઈ સ્થાવર મિલકતના નફામાંથી તેનું ભરણપોષણ મેળવવાનો અથવા તેની ઉન્નતિ અથવા લગ્ન માટેનું ખર્ચ મેળવવાનો હક હોય અને તેવી મિલકત તબદિલ કરવામાં આવે ત્યારે તબદિલીથી મેળવનારને તે હક અંગેની જાણ હોય તો અથવા જો તે તબદિલી વિનામૂલ્યે કરવામાં આવી હોય તો તબદિલીથી મેળવનારની વિરુદ્ધ તે હકનો અમલ કરાવી શકાશે પણ તે હક અંગેની જાણ વિના અવેજ આપીને તબદિલીથી મેળવનાર વિરુદ્ધ અથવા તેના હસ્તકની તે મિલકત વિરુદ્ધ તે હકનો અમલ કરાવી શકાશે નહિ.

૪.૪.૨.૩ કલમ-૪૦ જમીનના ભોગવટા ઉપર નિયંત્રણ મૂકતી જવાબદારીનો બોજો અથવા માલિકીની સાથે સંલગ્ન, પરંતુ તેમાંનું હિત કે પડોશહક્ક ન હોય તેવી જવાબદારીનો બોજો :

કોઈ ત્રાહિત વ્યકિતને, પોતાની સ્થાવર મિલકત વધુ લાભકારક રીતે ભોગવવા માટે બીજી વ્યકિતની સ્થાવર મિલકતમાંના કોઈ હિત અથવા પાડોશીહકથી સ્વતંત્ર એવો તે બીજી વ્યકિતની મિલકતનો અમુક રીતે ભોગવટો થતો અટકાવવાનો હક હોય ત્યારે અથવા

કરારથી ઉત્પન્ન થયેલી અને સ્થાવર મિલકતની સાથે જોડાયેલી હોય પણ જે મિલકતમાંનું હિત અથવા તેનો પડોશહક ન બનતી હોય એવી કોઈ જવાબદારીનો ફાયદો મેળવવાનો કોઈ ત્રાહિત વ્યકિતને હક હોય ત્યારે,

એવા હક અથવા જવાબદારીની જાણ સાથે તબદિલીથી મેળવનાર વિરુદ્ધ અથવા તેની અસર પહોંચતી હોય તે મિલકત વિનામૂલ્યે

તબદિલીથી મેળવનાર વિરુદ્ધ તેનો અમલ કરાવી શકાશે પણ તે હક અથવા જવાબદારીની જાણ વિના અવેજસર તબદિલીથી મેળવનાર વિરુદ્ધ અથવા તેના હસ્તકની એવી મિલકત વિરુદ્ધ તેનો અમલ કરાવી શકાશે નહિ.

૪.૪.૨.૪ કલમ-૪૧ દેખીતા માલિકે કરેલી તબદિલી :

કોઈ સ્થાવર મિલકતમાં હિત ધરાવતી વ્યકિતઓની સ્પષ્ટ અથવા ગર્ભિત સંમતિથી કોઈ વ્યકિત એવી મિક્લકતનો દેખીતો માલિક હોય અને તે મિલકત અવેજસર તબદિલ કરે ત્યારે તબદિલ કરનારને તબદિલ કરવાને અધિકાર આપેલ ન હતો તે કારણે તે તબદિલી રદ થવા પાત્ર થશે નહિ, પરંતુ તબદિલીથી મેળવનાર તબદિલ કરનારને તબદિલ કરવાની સત્તા હતી તેની ખાતરી કરવા માટે વાજબી કાળજી લીધા પછી શુદ્ધબુદ્ધિથી વર્ત્યો હોવો જોઈએ.

૪.૪.૨.૫ કલમ-૪૨ આગલી તબદિલી રદ કરવાનો અધિકાર ધરાવતી વ્યકિતએ કરેલી તબદિલી :

તબદિલી રદ કરવાની સત્તા સ્વાધીન રાખીને કોઈ વ્યકિત સ્થાવર મિલકત તબદિલ કરે અને ત્યાર પછી તે મિલકત બીજી કોઈ વ્યકિતને અવેજસર તબદિલ કે ત્યારે સદરહુ સત્તાની રૂએ આગલી તબદિલી રદ કરી શકાતી હોય તેટલે અંશે તે રદ કરવામાં આવી છે એમ ગણીને પાછળથી કરેલી તબદિલી તે બીજી વ્યકિતની તરફેણમાં અસરકર્તા બને છે.

૪.૪.૨.૬ કલમ-૪૩ પ્રથમ તબદિલ કરવા અનધિકૃત પરંતુ પોતે તબદિલ કરેલ મિલકતમાં પાછળથી હિત સંપાદિન કરનાર વ્યકિતએ કરેલી તબદિલી :

કોઈ વ્યકિત કપટપૂર્વક અથવા ભૂલથી એવી રજૂઆત કરે

કે પોતાને અમુક સ્થાવર મિલકત તબદિલ કરવાનો અધિકાર છે અને પોતે તે મિલકત અવેજસર તબદિલ કરવાનું કરે ત્યારે તબદિલીથી મેળવનાર જો તેમ ઈચ્છે તો એવી તબદિલી અંગેનો કરાર અમલમાં હોય તે દરમિયાન કોઈપણ સમયે તબદિલ કરનાર તે મિલકતમાં હિત સંપાદન કરે ત્યારે તે હિત અંગે તે તબદિલીથી અસરકર્તા થશે.

સદરહુ વિકલ્પ હોવાની જાણ વિના શુદ્ધબુદ્ધિથી અવેજસર તબદિલીથી મેળવનારાઓના હકને આ કલમના કોઈપણ મજકૂરથી નુકસાન થશે નહી.

૪.૪.૨.૭ કલમ-૪૪ એક સહમાલિકે કરેલી તબદિલી :

સ્થાવર મિલકતના બે અથવા વધુ સહમાલિકો પૈકી એક સહમાલિકે એવી મિલકતમાંનો પોતાનો હિસ્સો અથવા તેમાંનું હિત તબદિલ કરવાની કાયદેસર ક્ષમતા ધરાવતો હોય અને તેમ કરે ત્યારે તબદિલીથી મેળવનાર એવા હિસ્સા અથવા હિત અંગે અને તબદિલીનો અમલ કરવા માટે જરૂરી હોય તેટલે અંશે તે મિલકતના સંયુકત કબજા માટેનો અથવા મિલકતનો સહિયારો અથવા આંશિક ભોગવટો કરવાને, અને તેનું વિભાજન કરાવવાનો તબદિલ કરી આપનારનો હક, એ રીતે તબદિલ કરેલ હિસ્સા અથવા હિતને તબદિલીની તારીખે અસરકર્તા હોય એવી શરતો અને જવાબદારીઓને અધીન રહીને સંપાદિત કરે છે.

કોઈ અવિભકત કુટુંબની માલિકીના રહેઠાણના ઘરનો કોઈ હિસ્સો તબદિલીથી મેળવનાર વ્યકિત તે કુટુંબનો સભ્ય ન હોય ત્યારે તે આ કલમના કોઈપણ મજકૂરથી તે ઘરના સંયુકત કબજા માટે અથવા બીજા સહિયારા કે આંશિક ભોગવટા માટે હકદાર થાય છે એમ ગણાશે નહિ.

૪.૪.૨.૮ કલમ-૪૫ અવેજસર સંયુકત તબદિલી :

કોઇ સ્થાવર મિલકત બે અથવા વધુ વ્યકિતઓને અવેજસર તબદિલ કરવામાં આવે અને એવો અવેજ તેમના સહિયારા ભંડોળમાંથી આપવામાં આવ્યો હોય ત્યારે વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય, તો સદરહુ ભંડોળમાં તેઓ અનુક્રમે જે હિત માટે હકદાર હોય તેટલા શકય હોય ત્યાં સુધી સમાન હિત માટે હકદાર થશે અને જ્યારે એવો અવેજ તેમના પોતે પોતાના ભંડોળમાંથી આપવામાં આવ્યો હોય ત્યારે એથી વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય તો તેઓએ અનુક્રમે અવેજનો જે હિસ્સો આપ્યો હોય તેના પ્રમાણમાં તેઓ તે મિલકતમાંના હિત માટે હકદાર થશે.

તે ભંડોળમાં તેઓ અનુક્રમે કેટલા હિત માટે હકદાર હતા અથવા તેઓએ અનુક્રમે અવેજનો કેટલો હિસ્સો આપ્યો હતો તે વિશે પુરાવો ન હોય તો તે વ્યકિતઓ તે મિલકતમાં સરખું હિત ધરાવે છે એમ માની લેવું જોઇશે.

૪.૪.૨.૯ કલમ-૪૬ જુદાં જુદાં હિત ધરાવતી વ્યકિતઓએ અવેજસર કરેલી તબદિલી :

કોઇ સ્થાવર મિલકતમાં જુદું જુદું હિત ધરાવતી વ્યકિતઓ તે મિલકત તબદિલ કરે ત્યારે વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય તો તબદિલ કરનારા, તે મિલકતમાં તેઓનાં હિત સરખી કિંમતના હોય ત્યારે સરખે ભાગે અને જ્યારે એવાં હિત અસમાન કિંમતના હોય ત્યારે પોતપોતાના હિતના પ્રમાણમાં અવેજનો હિસ્સો મેળવવા હકદાર છે.

૪.૪.૨.૧૦ કલમ-૪૭ સહમાલિકોએ સહિયારી મિલકતના હિસ્સાની કરેલી તબદિલી :

કોઇ સ્થાવર મિલકતના સહમાલિકો પોતાના કયા હિસ્સા અથવા હિસ્સાઓ અંગે તબદિલી અમલી બનશે તે દર્શાવ્યા વિના તે

મિલકતનો કોઈ હિસ્સો તબદિલ કરે ત્યારે તે તબદિલી કરનાર વચ્ચેનો પ્રશ્ન હોય ત્યાં સુધી સદરહુ હિસ્સા સરખા હોય ત્યારે એવા હિસ્સાઓ અંગે સરખે ભાગે અને સદરહુ હિસ્સા અસમાન હોય ત્યારે તેના પ્રમાણમાં તે તબદિલી અમલી બનશે.

૪.૪.૨.૧૧ કલમ-૪૮ તબદિલીથી ઉત્પન્ન કરેલા હકોની અગ્રતા :

એક જ મિલકત જુદે જુદે વખતે તબદિલ કરીને તેમાં અથવા તે ઉપર કોઈ વ્યકિતએ હક ઉભો કર્યાનું અભિપ્રેત થતું હોય અને એવા તમામ હક એક સાથે અસ્તિત્વમાં ન રહી શકે અથવા તેનો સંપૂર્ણપણે એક સાથે અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય ત્યારે પાછળથી ઉભો કરેલો દરેક હક, આગળની તબદિલીથી લેનારાઓને બંધનકર્તા કોઈ ખાસ કરાર અથવા શરત ન હોય તો અગાઉ ઊભા કરેલા હકોને અધીન રહેશે.

૪.૪.૨.૧૨ કલમ-૪૯ વીમા પોલીસીની રૂએ તબદિલીથી મેળવનારનો હક :

કોઈ સ્થાવર મિલકત અવેજસર તબદિલ કરવામાં આવે અને તબદિલીની તારીખે એવી મિલકતનો કે તેના કોઈ ભાગનો આગથી થતી નુકસાની અથવા હાનિ સામે વીમો ઉતરાવેલ હોય તો એવી નુકસાની કે હાનિ થાય તે પ્રસંગે તબદિલીથી મેળવનાર વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય ત્યારે તે પોલિસી હેઠળ તબદિલી કરનારને મળે તે રકમ અથવા તેમાંથી જરૂરી હોય એટલી રકમ તે મિલકતને મૂળ સ્થિતિમાં મૂકવા માટે વાપરવામાં આવે એવી ફરજ પાડી શકશે.

૪.૪.૨.૧૩ કલમ-૫૦ ખામીવાળા માલિકીહક્ક હેઠળ મિલકત ધરાવનારને શુદ્ધબુદ્ધિથી ચૂકવેલું ભાડું :

કોઈ વ્યકિતએ પોતે જેની પાસેથી કોઈ મિલકત શુદ્ધબુદ્ધિથી ધરાવી હોય તેને શુદ્ધબુદ્ધિથી ભાડું ચૂકવ્યું હોય અથવા નફો

આપ્યો હોય ત્યારે તેણે જેને ભાડું ચૂકવ્યું હોય અથવા નફો આપ્યો હોય તે વ્યકિતને ભાડું અથવા નફો મેળવવાનો હક ન હતો એવું પાછળથી જણાય તો પણ એવા ભાડાની કે નફાની રકમ માટે તે જવાબદાર રહેશે નહિ.

૪.૪.૨.૧૪ કલમ-૫૧ ખામીવાળા હક હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી મિલકત ધરાવનારે કરેલો સુધારો :

કોઈ સ્થાવર મિલકત તબદિલીથી મેળવનાર તે મિલકતનો પોતે સંપૂર્ણ રીતે હકદાર છે. એમ શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વક માનીને તેમાં કોઈ સુધારો કરે અને ત્યારપછી વધુ સંગીન હક ધરાવનાર કોઈ વ્યકિત તેની પાસેથી તે મિલકત ખાલી કરાવે ત્યારે પોતે કરેલ સુધારાનાં ખર્ચનો અંદાજ કરાવી તે રકમ પોતાને આપવાની અથવા સુનિશ્ચિત કરી આપવાની ખાલી કરાવનાર વ્યકિતને ફરજ પાડવાનો અથવા એવો સુધારો ગમે તે કિંમતનો હોય તો પણ તે મિલકતની તે વખતની બજાર કિંમતે તેમાંનું તેનું હિત પોતાને વેચવાની તેને ફરજ પાડવાનો તબદિલીથી મેળવનારને હક છે.

એવા સુધારા અંગે આપવાની અથવા સુનિશ્ચિત કરી આપવાની રકમ મિલકત ખાલી કરાવવામાં આવે તે વખતે અંદાજેલા સુધારાના ખર્ચ બરાબર રહેશે.

ઉપર જણાવેલ સંજોગોમાં તબદિલીથી મેળવનારે તે મિલકત ઉપર કોઈ પાક રોપ્યો અથવા વાવ્યો હોય અને ખાલી કરાવતી વખતે તે પાક ઊભો હોય તો એવા પાક માટે તેમજ તે લણવા અને લઈ જવા માટે તે મિલકતમાં છૂટથી આવવા જવાનો હક છે.

૪.૪.૨.૧૫ કલમ-૫૨ મિલકત સંબંધી ચાલુ દાવા દરમિયાન તેની તબદિલી :

જમ્મુ અને કાશમીર રાજ્ય સિવાયના ભારતની હદમાં સત્તા ધરાવતી અથવા એવી હદ બહાર કેન્દ્ર સરકારે સ્થાપેલા કોઈ ન્યાયાલયમાં જે કપટયુકત ન હોય અને જેમાં સ્થાવર મિલકતનો કોઈ હક સીધી રીતે અને ખાસ કરીને વાદગ્રસ્ત હોય તેવો દાવો અથવા કાર્યવાહી ચાલુ હોય તે દરમિયાન તેના કોઈ પક્ષકારથી, તે ન્યાયાલયના અધિકાર હેઠળ અને ન્યાયાલય ઠરાવે તેવી શરતે હોય તે સિવાય તેના બીજા પક્ષકારોના લાભમાં તે દાવામાં જે હુકમનામા કે હુકમ થાય તે હેઠળના હકને અસર પહોંચે એ રીતે તે મિલકત તબદિલ કરી શકાશે નહિ અથવા અન્યથા તેની વ્યવસ્થા કરી શકાશે નહિ.

સ્પષ્ટીકરણ : આ કલમના હેતુઓ માટે કાયદેસર સત્તા ધરાવતા કોઈ ન્યાયાલયમાં દાવાઅરજી રજૂ કરવાની અથવા કાર્યવાહી માંડવીન તારીખથી તે દાવા અથવા કાર્યવાહી ચાલુ થયેલ ગણાશે અને આખરી હુકમનામાથી કે હુકમથી તે દાવાનો અથવા કાર્યવાહીનો નિકાલ કરવામાં આવે અને એવા હુકમનામાંનો કે હુકમનો સંપૂર્ણ રીતે અમલ થઈ જાય અથવા તે અંગેની જવાબદારી અદા થઈ જાય અથવા તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદાથી તેની બજવણી મટો ઠરાવેલી મુદત વીતી જવાને કારણે તેમ ઠરાવી શકાય નહિ ત્યાં સુધી તે દાવો અથવા કાર્યવાહી ચાલુ છે એમ ગણાશે.

૪.૪.૨.૧૬ કલમ-૫૩ કપટપૂર્વક કરેલી તબદિલી :

(૧) તબદિલી કરનારના લેણદારોનું લેણું ડૂબાડવાના અથવા તે ચૂકવવામાં વિલંબ કરવાના ઈરાદાથી કરવામાં આવેલી સ્થાવર મિલકતની દરેક તબદિલી, જેનું લેણું એ રીતે ડૂબાડવામાં આવ્યું હોય અથવા તે ચૂકવવામાં વિલંબ કરવામાં આવ્યો હોય તે લેણદાર જો ઇચ્છે

તો રદ કરી શકાય એવી તબદિલી છે.

શુદ્ધબુદ્ધિથી અને અવેજસર તબદિલીથી લેનારના હકને આ પેટા-કલમના કોઈપણ મજકૂરથી નુકસાન થશે નહિ.

આ પેટા-કલમના કોઈપણ મજકૂરથી તે સમયે અલમાં હોય એવા નાદારી સંબંધી કોઈ કાયદાને અસર પહોંચશે નહિ.

તબદિલી કરનારના લેણદારોનું લેણું ડૂબાડવાના અથવા તે ડ્યૂકવવામાં વિલંબ કરવાના ઈરાદાથી કોઈ તબદિલી કરવામાં આવી હોવાને કારણે તેને રદ કરાવવા માટે કોઈ લેણદારનો (પોતાના હુકમનામાની બજવણી માટે અરજી કરી હોય કે ન કરી હોય તેવું હુકમનામું ધરાવનાર સહિત) દાવો તમામ લેણદારો વતી અથવા તેમના લાભાર્થે માંડવો જોઈશે.

(૨) પછીની તબદિલીથી મેળવનાર સાથે કપટ કરવાના ઈરાદાથી અવેજ વિના કરેલી સ્થાવર મિલકતની દરેક તબદિલી, તબદિલીથી મેળવનાર ઈચ્છે તો રદ કરી શકે છે.

આ પેટા-કલમના હેતુઓ માટે અવેજ વિના કરેલી કોઈપણ તબદિલીથી પછીથી અવેજસર તબદિલી કરી હોવાને કારણે જ કપટ કરવાના ઈરાદાથી કરવામાં આવી હતી એમ ગણાશે નહિ.

૪.૪.૨.૧૭ કલમ-૫૩-ક આંશિક પ્લાન :

કોઈ વ્યકિત પોતે અથવા પોતાની વતી સહી કરેલા લખાણથી કોઈ સ્થાવર મિલકત અવેજસર તબદિલ કરવાનો કરાર કરે અને તે ઉપરથી તબદિલી થવા માટેની જરૂરી શરતો વ્યાજબી ચોકસાઈ સાથે નક્કી કરી શકાય તેમ હોય,

અને તબદિલીથી મેળવનારે તે કરારના આંશિક પાલનમાં તે મિલકત અથવા તેના કોઈ ભાગનો કબજો લીધો હોય અથવા પોતે અગાઉથી કબજો ધરાવતો હોય અને કરારના આંશિક પાલનમાં કબજો ધરાવવાનું ચાલુ રાખે અને કરારનો વધુ અમલ કરવા માટે તેણે કંઈ કૃત્ય કર્યું હોય,

અને તબદિલીથી મેળવનારે કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કર્યું હોય અથવા કરવા માટે પોતે તૈયાર હોય,

તબદિલી અંગેનું ખત હોય ત્યારે તે વખતે અમલમાં હોય તેવા કોઈ કાયદાથી તે માટે ઠરાવેલી રીતે સદરહુ તબદિલી પૂરી કરવામાં આવી ન હોય તે છતાં, તબદિલ કરનારને અથવા તેની પાસેથી હક પ્રાપ્ત કરવનાર તબદિલીથી મેળવનાર સામે અને તેની પાસેથી હક પ્રાપ્ત કરનારા સામે જે મિલકતનો તબદિલીથી લેનાર કબજો લીધો હોય અથવા કબજો ધરાવવાનું ચાલુ રાખ્યું હોય તે મિલકત અંગે તે કરારની શરતોથી સ્પષ્ટ રીતે જોગવાઈ કરેલા હક સિવાયના કોઈ હકનો અમલ કરાવવામાં બાધ આવશે :

પરંતુ તે કરારની અથવા તેના આંશિક પાલનની જેને જાણ ન હોય એવા અવેજસર તબદિલીથી મેળવનારના હકને આ કલમના કોઈપણ મજકૂરથી અસર થશે નહિ.

૪.૩ સ્થાવર મિલકતનાં વેચાણો

૪.૩.૧ કલમ-૫૪ ''વેચાણ'ય ની વ્યાખ્યા :

''વેચાણ'' એટલે ચૂકવેલી અથવા ચૂકવવાનું વચન આપેલી અથવા અંશતઃ ચૂકવેલી અને અંશતઃ ચૂકવવાનું વચન આપેલી કિંમતના બદલામાં માલિકી હકની તબદિલી.

★ **વેચાણ કરવાની રીત :**

સો રૂપિયા અને તેથી વધુ કિંમતની મૂર્ત સ્થાવર મિલકત અંગે હોય ત્યારે અથવા કોઈ ઉત્તરાધિકાર અથવા બીજી અમૂર્ત વસ્તુ અંગે ત્યારે એવી તબદિલી રજિસ્ટર કરેલા દસ્તાવેજથી જ કરી શકાશે.

સો રૂપિયાથી ઓછી કિંમતની મૂર્ત સ્થાવર મિલકત અંગે તે પ્રસંગે એવી તબદિલી રજિસ્ટર કરેલા દસ્તાવેજથી અથવા તે મિલકતની ડિલિવરી આપીને કરી શકાશે.

વેચનાર ખરીદનારને અથવા તે આદેશ કરે તેને તે કોઈ મૂર્ત સ્થાવર મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યારે તેની ડિલિવરી આપી ગણાય.

★ **વેચવા માટેનો કરાર :**

કોઈ સ્થાવર મિલકત વેચવાનો કરાર એટલે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલી શરતોએ તેનું વેચાણ થશે એવો કરાર.

ફક્ત તેવો કરાર થયો હોવાથી તે મિલકતમાં કોઈ હિત અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન થતો નથી.

૪.૩.૨ કલમ-૫૫ ખરીદનાર અને વેચનારનાં હક અને જવાબદારીઓ :

વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય તો સ્થાવર મિલકત ખરીદનાર અને વેચનાર અનુક્રમે નીચેના નિયમોમાં અથવા તે પૈકીના વેચેલી મિલકતને લાગુ પડતા હોય તે નિયમોમાં જણાવેલી જવાબદારીઓને અધીન છે અને તેમને તેમાં જણાવેલા હક છે :

(૧) વેચનાર નીચે પ્રમાણે કરવા માટે બંધાયેલ છે -

(ક) જેની વેચનારને જાણ હોય પણ ખરીદનારને ન હોય અને ખરીદનાર સાધારણ કાળજીથી જે શોધી શકે નહિ એવી કોઈ મહત્વની ખામી તે મિલકતમાં અથવા વેચનારના માલિકી

હકમાં હોય તો ખરીદનારને તે પ્રગટ કરવા માટે.

(ખ) ખરીદનાર વિનંતી કરે ત્યારે પોતાના કબજામાં અથવા અધિકારમાં હોય એવા તે મિલકત સંબંધી માલિકીહકના તમામ દસ્તાવેજ તપાસવા માટે તેની પાસે રજૂ કરવા માટે.

(ગ) તે મિલકત અથવા તેના માલિકીહક અંગે ખરીદનાર પૂછે તે તમામ પ્રસ્તુત પ્રશ્નોના પોતાની પૂરી માહિતી અનુસાર જવાબ દેવા માટે.

(ઘ) ખરીદનાર યોગ્ય સમયે અને સ્થળે મિલકતનું યોગ્ય વેચાણખત રજૂ કરે ત્યારે કિંમત અંગે લેણી થતી રકમ ચૂકવવામાં અથવા ધરવામાં આવે તો તેવું ખત કરી આપવા માટે.

(ચ) વેચાણના કરારની અને મિલકતની ડિલીવરીની તારીખ દરમિયાન મિલકતની અને તે સંબંધી પોતાના કબજામાં હોય તે તમામ માલિકીહકના દસ્તાવેજોની એક સમજદાર માલિક એવી મિલકત અને દસ્તાવેજોની સંભાળ રાખે તેવી સંભાળ રાખવા માટે.

(છ) ખરીદનાર તરફથી માગણી થયે તેને અથવા તે આદેશ કરે તેને મિલકતનો પ્રકાર જોતાં આપી શકાય તેવો તેનો કબજો આપવા માટે.

(જ) વેચાણની તારીખ સુધીમાં તે મિલકત અંગે લેણાં થઈ ચૂકેલ તમામ સરકારી લાગત તથા ભાડું અને તે તારીખે તે મિલકત ઉપરના તમામ બોજા અંગે લેણું થતું વ્યાજ ચૂકવવા માટે અને મિલકત બોજા સહિત વેચી હોય તે સિવાય તે મિલકત ઉપર તે વખતે હોય તે તમામ બોજાઓમાંથી તેને છોડાવવા માટે.

(૨) વેચનાર જે હિત તબદિલ કરવા કહેતો હોય તે હિત અસ્તિત્વમાં છે અને

તબદિલ કરવાની તેને સત્તા છે એવો તેણે ખરીદનાર સાથે કરાર કર્યો ગણાશે :

પરંતુ કોઈ વ્યકિતએ પોતાની વિશ્વાસયોગ્ય હૈસિયતથી વેચાણ કર્યું હોય ત્યારે તેણે ખરીદનાર સાથે એવે કરાર કર્યો ગણાશે કે વેચનારે મિલકત ઉપર બોજો થાય એવું અથવા તો તબદિલ કરવામાં તેને હરકત આવે એવું કોઈ કૃત્ય કર્યું નથી.

આ અધિનિયમમાં જણાવેલા કરારનો લાભ, તબદિલીથી મેળવનારના તબદિલીથી મેળવનાર તરીકેના હિતની સાથે જોડાયેલો રહેશે અને તે હિતની સાથે તે પ્રાપ્ત થશે અને જે વ્યકિતમાં તે હિત વખતો વખત પૂરેપુરું અથવા અંશતઃ નિહિત થયેલું હોય તે દરેક વ્યકિત તેનો અમલ કરાવી શકશે.

(૩) વેચનારને પૂરેપૂરી વેચાણ કિંમત ચૂકવી દેવામાં આવી હોય ત્યારે તેના કબજામાં કે અધિકારમાં હોય તેવા તે મિલકત સંબંધી માલિકી હકના તમામ દસ્તાવેજો ખરીદનારને સોંપી દેવા માટે તે પણ બંધાયેલો છે :

પરંતુ (ક) વેચનાર તે દસ્તાવેજોવાળી મિલકતનો કોઈ ભાગ પોતે રાખે ત્યારે તમામ દસ્તાવેજો રાખવા તે હકદાર છે અને (ખ) તે આખી મિલકત જુદા જુદા ખરીદનારાઓને વેચી હોય ત્યારે સૌથી વધુ કિંમતી ભાગ ખરીદનાર તે દસ્તાવેજો માટે હકદાર છે પણ (ક) ની બાબતમાં વેચનાર એન (ખ) ની બાબતમાં સૌથી વધુ કિંમતી ભાગ ખરીદનાર, યથાપ્રસંગ, ખરીદનાર અથવા બીજા ખરીદનારાઓ પૈકી કોઈ જ્યારે પણ વાજબી માંગણી કરે ત્યારે અને માગણી કરનાર વ્યકિતના ખર્ચે તે દસ્તાવેજો રજૂ કરવા અને તે માગે તેવી તે દસ્તાવેજોની ખરી નકલો અથવા તેમાંના ઉતારા આપવા માટે બંધાયેલ છે અને તે દરમિયાન યથાપ્રસંગ, સદરહુ વેચનારે અથવા સૌથી વધુ કિંમતી ભાગના ખરીદનારે સદરહુ દસ્તાવેજોને સલામતીપૂર્વક અને રદ કર્યા વિના અને

ચેકભૂંસ કર્યા વિના રાખવા જોઈશે, સિવાય કે આગ અથવા બીજા અનિવાર્ય અકસ્માતને કારણે તે એ પ્રમાણે કરી શકે નહિ.

(૪) વેચનાર નીચેના માટે હકદાર છે -

(ક) મિલકતની માલિકી ખરીદનારને પ્રાપ્ત થતા સુધી તેના ભાડા અને નફા માટે

(ખ) પૂરી ખરીદકિંમત ચુકવાયા પહેલાં મિલકતની માલિકી ખરીદનારને પ્રાપ્ત થઈ હોય ત્યારે ખરીદકિંમત અથવા તેનો કોઈ બિનચૂકવાયેલા ભાગનો અને જે તારીખે કબજો સોંપી દેવામાં આવ્યો હોય તે તારીખથી વેચાણ કિંમત અથવા તેનો કોઈ ભાગ ઉપરના વ્યાજનો બોજો સદરહુ ખરીદનાર, અવેજ વિના તબદિલીથી લેનાર અથવા વેચાણ કિંમત ચૂકવાઈ નથી એવી જાણ સાથે તબદિલીથી મેળવનાર હસ્તકની તે મિલકત ઉપર બોજો રહે તે માટે.

(૫) ખરીદનાર નીચે પ્રમાણે કરવા બંધાયેલ છે -

(ક) મિલકતમાંનું વેચનારનું હિત કેવા પ્રકારનું છે અને કેટલું છે તે વિશે કોઈ હકીકત ખરીદનાર જાણતો હોય પણ વેચનાર જાણતો ન હોવાનું માનવાને ખરીદનારને કારણ હોય અને તેથી એવા હિતની કિંમતમાં સારો એવો વધારો થતો હોય તો તે હકીકત, વેચનારને પ્રગટ કરવા માટે.

(ખ) વેચાણ પૂરું થવાના સમયે અને સ્થળે વેચનારને અથવા તે આદેશ કરે તે વ્યકિતને ખરીદકિંમત આપવા અથવા ધરવા માટે પરંતુ મિલકત બોજારહિત વેચવામાં આવી હોય ત્યારે ખરીદનાર વેચાણની તારીખે તે મિલકત ઉપર હોય તેવા બોજાઓની રકમ ખરીદ કિંમતમાંથી રાખી લઈ શકશે અને

તેણે રોકી લીધેલી રકમ તે માટે હકદાર વ્યકિતઓને તેણે ચૂકવવી જોઈશે.

(ગ) મિલકતની માલિકી ખરીદનારને પ્રાપ્ત થઈ હોય ત્યારે વેચનાર જે માટે કારણભૂત ન હોય એવા તે મિલકતના નાશ, હાનિ કે તેની કિંમતના ઘટાડાથી થયેલું નુકસાન સહન કરવા માટે.

(ઘ) મિલકતની માલિકી ખરીદનારને પ્રાપ્ત થઈ હોય ત્યારે તેની અને વેચનારની વચ્ચેનો પ્રશ્ન હોય ત્યાં સુધી તે મિલકત અંગે ચૂકવવા પાત્ર થાય એવા તમામ સરકારી લાગત અને ભાડું, જે બોજા સહિત તે મિલકત વેચવામાં આવી હોય તેની લેણી થતી મુદ્દલ રકમો અને ત્યારપછીની તેના ઉપર લેણું થતું વ્યાજ ચૂકવવા માટે.

(૬) ખરીદનાર નીચેના માટે હકદાર છે -

(ક) મિલકતની માલિકી પોતાને પ્રાપ્ત થઈ હોય ત્યારે મિલકતમાં કંઈ સુધારો અથવા તેની કિંમતમાં વધારો થયો હોય તેના ફાયદા માટે અને તે મિલકતનો ભાડા અને નફા માટે.

(ખ) મિલકતની ડિલિવરી લેવાની તેણે અયોગ્ય રીતે ના પાડી ન હોય તો ડિલિવરી મળવાની અપેક્ષાએ ખરીદનારે યોગ્ય રીતે તે ના પાડે તો બાનાની રકમ (હોય તો તે) માટે અને કરારનું યથાનિર્દિષ્ટ પાલન કરાવવા અથવા તે રદ કરવા માટે હુકમનામું મેળવવા માટેના દાવામાં તેને કંઈ ખર્ચ અપાવવામાં આવ્યું (હોય તો) તેનો પણ બોજો વેચનાર અને તેની પાસેથી હક પ્રાપ્ત કરનાર તમામ વ્યકિતઓ વિરુદ્ધ વેચનારના તે મિલકતમાંના હિત પૂરતો મિલકત ઉપર રહે તે માટે.

આ કલમના પરિચ્છેદ (૧) ના ખંડ (ક) માં પરિચ્છેદ (૫) ના ખંડ (ક) માં જણાવ્યું છે તેમ જાણ ન કરવી તે કપટ છે.

૪.૩.૩ કલમ-૫૬ પછીના ખરીદનારનો ક્રમાનુસાર ચૂકવણી કરાવવાનો હક :

બે કે વધુ મિલકતનો માલિક તે મિલકત એક જ વ્યકિતને ત્યાં ગીરો મૂકે અને પછી તેમાંની એક કે વધુ મિલકતો બીજી વ્યકિતને વેચે ત્યારે એથી વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય તો એ ખરીદનારને ખરીદી ન હોય તે મિલકત અથવા મિલકતોમાંથી ચૂકવી શકાય તેટલું ગીરોનું દેવું તેમાંથી ચૂકવવા ખરીદનાર હકદાર છે પણ તે એવી રીતે કે તેથી ગીરોદારના કે તેની પાસેથી હક પ્રાપ્ત કરનારાઓના અથવા તેમાંથી કોઈ મિલકતમાં અવેજસર કોઈ હિત સંપાદિત કરનાર બીજી વ્યકિતના હકને પ્રતિકૂળ અસર થાય નહિ.

૪.૩.૪ કલમ-૫૭ બોજા માટે ન્યાયાલયે જોગવાઈ કરવા બાબત અને તેમાંથી વેચાવેલ મિલકત મુકત કરવા બાબત :

(ક) તરત ચૂકવવાને પાત્ર હોય કે ન હોય તેવા કોઈ બોજાવાળી કોઈ સ્થાવર મિલકત ન્યાયાલય દ્વારા અથવા કોઈ હુકમનામાની બજવણીમાં અથવા ન્યાયાલય બહાર વેચવામાં આવે ત્યારે વેચાણના કોઈ પક્ષકારની અરજી ઉપરથી પોતાને યોગ્ય લાગે તો ન્યાયાલય નીચે પ્રમાણેની રકમ ન્યાયાલયમાં ભરપાઈ કરવાનો આદેશ કરી શકશે અથવા તેમ કરવાની પરવાનગી આપી શકશે :-

(૧) તે મિલકત ઉપર જેનો બોજો હોય એવી કોઈ વાર્ષિક અથવા માસિક રકમ બાબતમાં અથવા તે મિલકતમાં નક્કી થઈ શકે તેવા કોઈ હિત ઉપર જેનો બોજો હોય તેવી મુદ્દલ રકમ

બાબતમાં જે રકમ કેન્દ્ર સરકારની સિક્યુરીટીઓમાં રોકાણ કરવામાં આવતાં તેના વ્યાજથી સદરહુ બોજાને પહોંચી વળવા માટે અથવા તેને અંગે અન્યથા જોગવાઇ કરવા માટે પૂરતી થશે એવું ન્યાયાલયને લાગે તેટલી રકમ અને

(૨) તે મિલકત ઉપર જેનો બોજો હોય તેવી બીજા પ્રકારની મુદ્દલ રકમની બાબતમાં તે બોજો છોડાવવા અને તેના પર લેણું થયેલું વ્યાજ ચૂકવવા માટે પૂરતી રકમ. પણ તે બેમાંના કોઈ પ્રસંગે રોકાણો અંગેના ઘસારા સિવાયના કોઈ વધારાના આકસ્મિક ખર્ચ, ખરાજાત અને વ્યાજને અને બીજી કોઈ આકસ્મિક પરિસ્થિતિને પહોંચી વળવા માટે ન્યાયલય પૂરતી ગણે અને ભરવાની મૂળ રકમના એક દશાંશ કરતાં વધુ ન હોય એવી રકમ પણ ન્યાયાલયમાં ભરવી જોઈશે. સિવાય કે ખાસ કારણોસર એથી પણ વધુ રકમ ભરવા ફરમાવવાનું ન્યાયાલયને યોગ્ય જણાય.

(ખ) ઉપર પ્રમાણે થયા પછી તે ઉપરથી પોતાને યોગ્ય જણાય તો અને બોજો ધરાવનારને નોટિસ આપ્યા પછી જો અને પોતાને લિખિન તોંધ કરેલા કારણોસર ન્યાયાલયને એવી નોટિસ આપ્યા વિના ચલાવી લેવાનું યોગ્ય જણાય તો એવી નોટિસ આપ્યા વિના ન્યાયાલય તે મિલકત બોજામાંથી મુકત છે એમ જાહેર કરી શકશે અને વેચાણને અમલમાં મૂકવા માટે ન્યાયાલયે નામફેર કરી આપવાનો અથવા નિહિત કરવાનો યોગ્ય હૂકમ કરી શકશે અને ન્યાયાલયમાં ભરપાઇ થયેલી રકમ રાખી લઈ તેનું રોકાણ કરવા આદેશ કરી શકશે.

(ગ) ન્યાયાલયમાં આવેલી રકમમાં અથવા ભંડોળમાં હિત ધરાવતી અથવા તે માટે હકદાર વ્યકિતઓને નોટિસ બજાવ્યા પછી તે

રકમ અથવા ભંડોળ મેળવવા અથવા તેના બોજામાંથી મુકિત આપવા હકદાર વ્યકિતઓને તે ચૂકવવા અથવા તબદિલ કરવા માટે ન્યાયાલય આદેશ કરી શકશે અને મુદ્દલ રકમ અથવા તેની આવકનો ઉપયોગ કરે વહેંચણી કરવા અંગે સામાન્ય રીતે આદેશ આપી શકશે.

(ઘ) આ કલમ હેઠળ કરેલી જાહેરાત, હુકમ અથવા આદેશ ઉપર તે કોઈ હુકમનામું હોય તેમ અપીલ કરી શકાશે.

(ચ) આ કલમમાં ''ન્યાયાલય'' એટલે (૧) પોતાની સાધારણ કે અસાધારણ અવ્વલ દીવાની હકૂમત વાપરતું ઉચ્ચ ન્યાયાલય (૨) તે મિલકત અથવા તેના કોઈ ભાગ જેની હકૂમતની સ્થાનિક હદમાં આવેલો હોય તે જિલ્લા ન્યાયાધીશનું ન્યાયાલય અને (૩) આ કલમથી આપેલી હકૂમત વાપરવા માટે સત્તા ધરાવતા ન્યાયાલય તરીકે જે ન્યાયાલયને રાજ્ય સરકાર વખતોવખત રાજપત્રમાં જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ કરીને જાહેર કરે તેવું બીજું કોઈ ન્યાયાલય.

૪.૪ સ્થાવર મિલકતના ગીરો અને બોજા :

૪.૪.૧ કલમ-૫૮ ''ગીરો'', ''ગીરો મૂકનાર'', ''ગીરોદાર'', ''ગીરોની રકમ'' અને ''ગીરોખત'' ની વ્યાખ્યા :

(ક) ગીરો એટલે લોન તરીકે ધીરેલી કે ધીરવાની રકમ, વિદ્યમાન કે ભવિષ્યનું દેવું અથવા કોઈ નાણાંકીય જવાબદારી ઊભી કરે એવા વચનબંધનના પાલન માટે કોઈ નિર્દિષ્ટ સ્થાવર મિલકતમાંના હિતની તબદિલી.

તબદિલ કરનાર ગીરો મૂકનાર કહેવાય અને તબદિલીથી મેળવનાર ગીરોદાર કહેવાય, જે મુદ્દલ રકમ અને વ્યાજની ચૂકવણી તે

સમયે સુનિશ્ચિત કરી આપવામાં આવી હોય તે ગીરોની રકમ કહેવાય અને કોઈ લખાણથી તબદિલી કરી આપવામાં આવી હોય તે તે ગીરોખત કહેવાય.

સાદો ગીરો :

(ખ) ગીરો મૂકેલી મિલકતનોક કબજો સોંપ્યા વિના ગીરો મૂકનાર ગીરોની રકમ ચૂકવવા માટે જાતે બંધાય અને સ્પષ્ટ રીતે અથવા ગર્ભિત રીતે કબૂલાત કરે કે કરાર અનુસાર પોતે લેણી રકમ ચૂકવે નહિ તો ગીરો મૂકેલી મિલકત વેચાણ કરાવીને ઉપજે તે રકમનો જરૂરી હોય ત્યાં સુધી ગીરોની રકમ વસૂલ કરવા માટે ઉપયોગ કરવાનો ગીરોદારને હક છે ત્યારે તે વ્યવહાર સાદો ગીરો અને ગીરોદાર સાદો ગીરોદાર કહેવાય.

(ગ) ગીરો મૂકનાર ગીરો મૂકેલી મિલકત દેખીતી રીતે એવી શરત વેચે કે -

અમુક તારીખે ગીરોની રકમ ચૂકવવામાં કસૂર થયે તે વેચાણ પાકું થશે અથવા તેવી રકમ ચૂકવી દેવામાં આવે તે વેચાણ રદ થશે અથવા

તે રકમ ચૂકવી દેવામાં આવે એટલે ખરીદનારે તે મિલકત વેચનારને તબદિલ કરી આપવી જોઈશે.

ત્યારે તે વ્યવહાર શરતી વેચાણથી ગીરો અને ગીરોદાર શરતી વેચાણથી ગીરો રાખનાર કહેવાય.

શરતી વેચાણથી ગીરો :

પરંતુ જે દસ્તાવેજથી વેચાણ થયું હોય અથવા થવાનું અભિપ્રેત હોય તેમાં તે શરત સામેલ કરવામાં આવી ન હોય તો એવા

કોઈ વ્યવહારને ગીરો તરીકે ગણવામાં આવશે નહિ.

ભોગ્ય ગીરો :

(ઘ) ગીરો મૂકનાર, ગીરોદારને ગીરો મૂકેલી મિલકતનો કબજો સોંપી દે અથવા સ્પષ્ટ રીતે અથવા ગર્ભિત રીતે પોતે કબજો સોંપવા માટે બંધાય અને ગીરોની રકમ ચૂકવાય નહિ ત્યાં સુધી તે મિલકતનો કબજો રાખવાનો અને તેમાંથી ઉત્પન્ન થતું ભાડું અને નફો અથવા તેનો કોઈ ભાગ મેળવવાનો અને તે રકમનો વ્યાજને બદલે અથવા ગીરોની રકમ વસૂલ કરવા માટે વિનિયોગ કરવાનો ગીરોદારને અધિકાર આપે ત્યારે તે વ્યવહાર ભોગ્ય ગીરો અને ગીરોદાર ભોગ્ય ગીરોદાર કહેવાય.

અંગ્રેજી ગીરો :

(ચ) ગીરો મૂકનાર અમુક તારીખે ગીરોની રકમ ભરપાઈ કરવા માટે પોતે બંધાય અને ગીરોદારને ગીરો મૂકેલી મિલકત સંપૂર્ણપણે તબદિલ કરી આપે પણ તે એવી શરતે કે કબૂલાત થયા મુજબ ગીરોની રકમ ભરપાઈ થઈ જતાં ગીરો મૂકનારને તે મિલકત તે પછી તબદિલ કરી આપશે, ત્યારે તે વ્યવહાર અંગ્રેજી ગીરો કહેવાય.

હકપત્ર મૂકીને ગીરો :

(છ) કલકત્તા, મદ્રાસ અને મુંબઈ શહેરમાં અને સંબંધિત રાજ્ય સરકાર, રાજપત્રમાં જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ કરીને આ માટે નિર્દિષ્ટ કરે તેવા કોઈપણ બીજા શહેરમાં કોઈ વ્યકિત સ્થાવર મિલકતની જામીનગીરી આપવાના ઈરાદાથી કોઈ લેણદારને અથવા તેના એજન્ટને તેના માલિકીહકના દસ્તાવેજો આપે ત્યારે તે વ્યવહાર હકપત્ર મૂકીને ગીરો કહેવાય.

(જ) આ કલમના અર્થ અનુસાર જે ગીરો સાદો ગીરો,

શરતી વેચાણથી ગીરો, ભોગ્ય ગીરો, અંગ્રેજી ગીરો કે હકપત્ર મૂકીને ગીરો ન હોય તે વિલક્ષણ ગીરો કહેવાય.

૪.૪.૨ કલમ-૫૯ ગીરો ક્યારે ખત દ્વારા કરી આપવો જોઈએ :

સુનિશ્ચિત કરી આપેલી મુદ્દલ રકમ એકસો રૂપિયાની અથવા વધુ હોય ત્યારે હકપત્ર મૂકીને ગીરો હોય તે સિવાયનો ગીરો, ગીરો મૂકનારે સહી કરી આપેલો અને ઓછામાં ઓછા બે સાક્ષીઓએ સાખ કરેલા અને રજિસ્ટર કરેલા લખાણથી જ કરી આપી શકાશે.

સુનિશ્ચિત કરી આપેલી મુદ્દલ રકમ એકસો રૂપિયાથી ઓછી હોય ત્યારે, ગીરો ઉપર પ્રમાણે સહી સાખ કરેલા અને રજિસ્ટર કરેલા લખાણથી જ કરી આપી શકાશે.

સુનિશ્ચિત કરી આપેલી મુદ્દલ રકમ એકસો રૂપિયાથી ઓછી હોય ત્યારે ગીરો ઉપર પ્રમાણે સાખ કરેલા અને રજિસ્ટર કરેલા લખાણથી અથવા (સાદો ગીરો હોય તે સિવાય) મિલકતનો કબજો સોંપીને કરી શકાશે.

૪.૪.૩ કલમ-૫૯-ક ગીરો મૂકનારા અને ગીરોદારોના ઉલ્લેખોમાં તેમની પાસેથી હક પ્રાપ્ત કરનાર વ્યકિતઓનો સમાવેશ થાય છે :

અન્યથા સ્પષ્ટ જોગવાઈ કરવામાં આવી ન હોય તો ગીરો મૂકનારાઓ અને ગીરોદારોના આ પ્રકરણમાંના ઉલ્લેખોમાં અનુક્રમે તેમની પાસેથી હક પ્રાપ્ત કરનારી વ્યકિતઓના ઉલ્લેખોનો સમાવેશ થાય છે એમ ગણાશે.

૪.૪.૪ કલમ-૬૦ ગીરો મૂકનારનો ગીરો છોડાવવાનો હક :

મુદ્દલ રકમ લેણી થયા પછી ગીરો મૂકનાર યોગ્ય સમયે અને

સ્થળે ગીરોની રકમ ચૂકવે અથવા આપવા માટે ધરે તેને (ક) ગીરોદારના કબજામાં હોય તે ગીરોખત અને ગીરો મૂકેલી મિલકત સંબંધી તમામ દસ્તાવેજો પોતાને સોંપી દેવાની (ખ) ગીરો મૂકેલી મિલકત ગીરોદારના કબજામાં હોય ત્યારે તેનો કબજો પોતાને સોંપી દેવાની અને (ગ) પોતાને ખર્ચે પોતાને અથવા પોતે આદેશ કરે તેને ગીરો મૂકેલી મિલકત ફરી તબદિલ કરી આપવાની અથવા ગીરોદારને તબદિલ કરી આપેલું પોતાનું હિત ઘટાડતો તેનો હક નષ્ટ થાય છે એવો લેખિત સ્વીકાર કરી આપવાની અને તેવો સ્વીકાર રજિસ્ટર કરી આપવાની ગીરોદારને ફરજ પાડવાનો હક છે :

પરંતુ આ કલમથી આપેલો હક પક્ષકારોના કોઇ કાર્યથી અથવા કોઇ ન્યાયાલયના હુકમનામાથી નષ્ટ થયો હોવો જોઈશે નહિ.

આ કલમથી આપેલો હક ગીરો છોડાવવાનો હક કહેવાય અને તેનો અમલ કરવા માટેનો દાવો, ગીરો છોડાવવા માટેનો દાવો કહેવાય.

મુદ્દલ રકમ ચૂકવવા માટે નિયત કરેલો સમય વીતી જવા દેવામાં આવ્યો હોય અથવા એવો કોઇ સમય નિયત થયેલો ન હોય તો તે રકમ ચૂકવાતાં કે ધરાતાં પહેલાં ગીરોદાર વાજબી નોટિસ માટે હકદાર રહેશે એવી મતલબની કોઇ જોગવાઇ આ કલમના કોઇપણ મજકૂરથી ગેરકાયદેસર બને છે એમ ગણાશે નહિ.

ગીરો મૂકેલી મિલકતનો અમુક ભાગ છોડાવવા બાબત :

કોઈ ગીરોદારે અથવા એકથી વધુ ગીરોદાર હોય ત્યારે તમામ ગીરોદારોએ કોઈ ગીરો મૂકનારનો હિસ્સો પૂરેપૂરો અથવા અંશતઃ સંપાદિત કર્યો હોય તે સિવાયના કોઇપણ દાખલામાં, ગીરો મૂકેલી મિલકતના કોઇ હિસ્સા પૂરતું જ હિત ધરાવતી વ્યકિત, ગીરોની રૂએ

લેણી રહેતી રકમનો પ્રમાણસર ભાગ ચૂકવે એટલે તેને આ કલમના કોઈપણ મજકૂરથી ફકત પોતાનો હિસ્સો ગીરોમાંથી છોડાવવાનો હક મળે છે એમ ગણાશે નહિ.

૪.૪.૫ કલમ-૬૦-ક ગીરો મૂકનારને ફરી તબદિલ કરી આપવાને બદલે ત્રાહિત વ્યકિતને તબદિલ કરી આપવાની જવાબદારી :

(૧) ગીરો મૂકનાર ગીરો છોડાવવા હકદાર હોય ત્યારે તે શરતનું પાલન કરવાથી ફરી તબદિલ કરી આપવાની ફરજ પાડવા પોતે હકદાર થતો હોય તે શરતનું પાલન થયે ગીરો મૂકેલી મિલકત પોતાને ફરી તબદિલ કરી આપવાને બદલે પોતે આદેશ કરે તે ત્રાહિત વ્યકિતને ગીરોનું લેણું નામફેર કરી આપવાની અને ગીરો મૂકેલી મિલકત પોતાને ફરી તબદિલ કરી આપવાને બદલે પોતે આદેશ કરે તે ત્રાહિત વ્યકિતને ગીરોનું લેણું નામફેર કરી આપવાની અને ગીરો મૂકેલી મિલકત તબદિલ કરી આપવાની ગીરોદારને તે ફરજ પાડી શકશે અને ગીરોદાર તદનુસાર નામફેર અને તબદિલ કરી આપવા બંધાયેલ રહેશે.

(૨) આ કલમથી આપેલા હક ગીરોદારને અથવા કોઈપણ બોજો ધરાવનારને મળે છે અને તેઓ તે હકનો અમલ કરાવી શકે છે પરંતુ બોજો ધરાવનારની માગણી ગીરો મૂકનારની માગણી ઉપર પ્રવર્તશે અને બોજો ધરાવનારા વચ્ચેનો પ્રશ્ન હોય ત્યાં સુધી અગાઉનો બોજો ધરાવનારની માગણી પછીના બોજો ધરાવનારની માગણી ઉપર પ્રવર્તશે.

(૩) જે ગીરોદાર પાસે કબજો હોય અથવા રહ્યો હોય તેની બાબતમાં આ કલમની જોગવાઈઓ લાગુ પડતી નથી.

૪.૪.૬ કલમ-૬૦-ખ દસ્તાવેજો તપાસવા અને રજુ કરાવવાનો હક :

પોતાનો ગીરો છોડાવવાનો હક ચાલુ હોય ત્યાં સુધી ગીરો મૂકનાર કોઈપણ વાજબી સમયે તેની ઈચ્છા હોય તો તેને ખર્ચે અને ગીરોદારને તે આ માટેનું ખર્ચ અને ખરાજાત ચૂકવે એટલે ગીરો મૂકેલી મિલકત સંબંધી માલિકીહકના જે દસ્તાવેજો ગીરોદારના હવાલામાં કે અધિકારમાં હોય તે તપાસવા અને તેની નકલો અથવા તેની તારીજ કરી લેવા અથવા તેમાંથી ઉતારો કરી લેવા હકદાર રહેશે.

૪.૪.૭ કલમ-૬૧ અલગ અથવા એકીસાથે ગીરો છોડાવવાનો હક :

કોઈ ગીરો મૂકનારે એક જ ગીરોદારની તરફેણમાં બે કે વધુ ગીરો કરી આપ્યા હોય ત્યારે એથી વિરુદ્ધ કરાર ન હોય તો તેમાંના બે કે વધુ ગીરોની મુદ્દલ રકમ લેણી થાય ત્યારે તે એવો કોઈ એક ગીરો અલગ છોડાવી શકશે અથવા એવા બે કે વધુ ગીરો એકી સાથે છોડાવી શકશે.

૪.૪.૮ કલમ-૬૨ કબજો પાછો મેળવવાનો ભોગ્ય ગીરો મૂકનારનો હક :

ભોગ્ય ગીરોની બાબતમાં

(ક) ગીરો મૂકેલી મિલકતના ભાડાં અને નફામાંથી ગીરોની રકમ વસૂલ લેવાનો ગીરોદારને અધિકાર આપવામાં આવ્યો હોય અને આવી રકમ તેણે વસુલ કરી હોય ત્યારે,

(ખ) ગીરોની રકમનો ફકત કોઈ ભાગ એવા ભાડાં અને નફામાંથી કે તેના કોઈ ભાગમાંથી વસૂલ લેવાનો ગીરોદારને અધિકાર આપવામાં આવ્યો હોય અને ગીરોની રકમ ચૂકવવા માટે કોઈ મુદત ઠરાવી હોય તો તે પૂરી થઈ હોય અને ગીરો મૂકનાર ગીરોદારને ગીરોની રકમ અથવા ગીરોની બાકી રકમ ચૂકવે અથવા આપવા માટે ધરે અથવા આ અધિનિયમમાં હવે પછી ઠરાવ્યા પ્રમાણે ન્યાયાલયમાં અનામત મૂકે

ત્યારે,

ગીરો મૂકનારને ગીરોદારના કબજામાં કે અધિકારમાં હોય તે ગીરોખત અને ગીરો મૂકેલી મિલકત સંબંધી તમામ દસ્તાવેજો સાથે તે મિલકતનો કબજો પાછો મેળવવાનો હક છે.

૪.૪.૯ કલમ-૬૩ ગીરો મૂકેલી મિલકતમાં થયેલી અનુવૃદ્ધિ :

ગીરોદારના કબજામાં હોય તેવી ગીરો મિલકતમાં ગીરો ચાલુ હોય તે દરમિયાન અનુવૃદ્ધિ થઈ હોય ત્યારે ગીરો મૂકનાર ગીરો છોડાવે એટલે વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય તો ગીરોદારની વિરુદ્ધ એવી અનુવૃદ્ધિ માટે તે હકદાર રહેશે.

તબદિલ થયેલી માલિકીની રૂએ સંપાદિત કરેલી અનુવૃદ્ધિ :

એવી અનુવૃદ્ધિ ગીરોદારના ખર્ચે સંપાદિત કરવામાં આવી હોય અને મૂળ મિલકતને નુકસાન કર્યા વગર તે અલગ રીતે કબજામાં રાખી શકાય અથવા ભોગવી શકાય તેમ હોય ત્યારે ગીરો મૂકનાર તે અનુવૃદ્ધિ મેળવવા ઈચ્છે તો તેણે ગીરોદારને અનુવૃદ્ધિ સંપાદિત કરવાનું ખર્ચ ચૂકવવું પડશે. એવો અલગ કબજો કે ભોગવટો શકય ન હોય તો સદરહુ અનુવૃદ્ધિ મિલકતની સાથે સોંપી દેવી જોઈશે અને મિલકતને નાશ પામતી અથવા જપ્ત થતી વેચાણ થતી અટકાવવા સદરહુ અનુવૃદ્ધિ સંપાદિત કરવી પડેલ હોય અથવા ગીરો મૂકનારની સંમતિથી તે સંપાદિત કરવામાં આવી હોય ત્યારે ગીરો મૂકનારે મુદ્દલ રકમ ઉપરાંત સદરહુ અનુવૃદ્ધિનું યોગ્ય ખર્ચ, મુદ્દલ રકમ ઉપર ચૂકવવાના વ્યાજના દરે અથવા એવો કોઈ દર નક્કી થયો ન હોય ત્યારે નવ ટકાના દરે થતા વ્યાજ સાથે ચૂકવવું જોઈશે.

છેવટમાં જણાવેલા પ્રસંગે અનુવૃદ્ધિ થવાથી નફો હોય તો તે ગીરો મૂકનારને ખાતે જમા કરવો જોઈશે.

ભોગ્ય ગીરો હોય અને ગીરોદારના ખર્ચે અનુવૃદ્ધિ સંપાદિત કરવામાં આવી હોય ત્યારે તે અનુવૃદ્ધિને કારણે થાય તે નફો, વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય તો એ રીતે ખર્ચેલી રકમ ઉપર ચૂકવવાના હોય તે વ્યાજ પેટે મજરે લેવો જોઇશે.

૪.૪.૧૦ કલમ-૬૩-ક ગીરો મિલકતમાં સુધારો :

(૧) ગીરોદારના કબજામાં હોય તેવી ગીરો મિલકતમાં ગીરો ચાલુ હોય તે દરમિયાન સુધારો કરવામાં આવ્યો હોય ત્યારે, ગીરો મૂકનાર તેને છોડાવતી વખતે વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય તો તે સુધારા માટે હકદાર છે અને પેટા-કલમ(૨) માં જોગવાઈ કરેલા પ્રસંગો સિવાયના કોઈ પ્રસંગે તેનું ખર્ચ આપવા માટે ગીરો મૂકનાર જવાબદાર થશે નહિ.

(૨) ગીરોદારના ખર્ચે એવો સુધારો કરવામાં આવ્યો હોય અને મિલકતને નાશ પામતી અથવા ખરાબ થતી અટકાવવા માટે અથવા જામીનગીરી અપૂરતી થતી અટકાવવા માટે તે કરવો જરૂરી હોય અથવા કોઈ રાજ્ય સેવકના અથવા જાહેર સત્તાધિકારીના કાયદેસર હુકમનું પાલન કરવા માટે તે કરવામાં આવ્યો હોય ત્યારે ગીરો મૂકનાર, વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય તો મુદ્દલ રકમ ઉપરાંત તેનું વાજબી ખર્ચ, મુદ્દલ ઉપર ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજના દરે અને એવો દર નક્કી કરવામાં આવ્યો ન હોય ત્યારે નવ ટકા (૯%) ના દરે વ્યાજ સાથે, ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે અને તે સુધારાના કારણે કંઈ નફો થાય તો તે ગીરો મૂકનારને જમા આપવો જોઈશે.

૪.૪.૧૧ કલમ-૬૪ ગીરો મૂકેલો પટ્ટો તાજો થાય ત્યારે :

ગીરો મૂકેલી મિલકત પટ્ટાની હોય અને ગીરોદાર તે પટ્ટો તાજો કરાવે ત્યારે ગીરો મૂકનાર ગીરો છોડાવે એટલે તેને વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય તો નવા પટ્ટાનો ફાયદો મળશે.

૪.૪.૧૨ કલમ-૬૫ ગીરો મૂકનારે કરેલા ગર્ભિત કરારો :

વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય તો ગીરો મૂકનાર ગીરોદાર સાથે નીચે પ્રમાણે કરાર કરે છે એમ ગણાશે.

(ક) ગીરો મૂકનાર જે હિત ગીરોદારને તબદિલ કરવાનું કહેતો હોય તે હિત અસ્તિત્વમાં છે અને ગીરો મૂકનારને તે તબદિલ કરવાની સત્તા છે.

(ખ) ગીરો મૂકનાર પોતે ગીરો મૂકેલી મિલકતના પોતાના માલિકીહકનો બચાવ કરશે અથવા તે મિલકત ગીરોદારના કબજામાં હોય તો તેનો બચાવ કરવામાં ગીરોદારને સહાય કરશે.

(ગ) ગીરો મૂકેલી મિલકત ગીરોદારના કબજામાં ન હોય ત્યાં સુધી તે મિલકત અંગે લેણા થતા તમામ જાહેર ચાર્જ ચૂકવશે.

(ઘ) ગીરો મૂકેલી મિલકત પટ્ટાની હોય ત્યારે ગીરો શરૂ થતાં સુધીનું પટ્ટા મુજબ ચૂકવવા પાત્ર ભાડું ચૂકવવામાં આવ્યું છે, તેની શરતોનું પાલન કરવામાં આવ્યું છે અને પટ્ટે લેનારને બંધનકર્તા કરાર પાળવામાં આવ્યા છે અને ગીરોની જામીનગીરી ઊભી હોય અને ગીરો મૂકેલી મિલકત ગીરોદારના કબજામાં ન હોય ત્યાં સુધી ગીરો મૂકનાર પટ્ટાથી અથવા પટ્ટો તાજો કરવામાં આવે તો તાજા કરેલા પટ્ટાથી નક્કી થયેલું ભાડું ચૂકવશે તેની શરતોનું પાલન કરશે અને પટ્ટેદારને બંધનકર્તા કરારો પાળશે અને સદરહુ ભાડું ન ચૂકવવાને અથવા સદરહુ શરતોનું પાલન ન કરવાને અથવા સદરહુ કરારો ન પાળવાને કારણે ટકેલા તમામ હકદાવાઓ અંગે ગીરોદારને ક્ષતિપૂર્તી કરી આપશે.

(ચ) અને સદરહુ ગીરો, તે મિલકત ઉપરનો બોજો કે પછીનો બોજો હોય ત્યારે ગીરોદાર દરેક આગળના બોજા ઉપરનું વ્યાજ જેમ જેમ લેણું થતું જાય તે પ્રમાણે વખતો વખત ચૂકવશે અને યોગ્ય

સમયે એવા આગળાના બોજા અંગે લેણી થતી મુદ્દલ રકમ ચૂકવી દેશે.

આ કલમમાં જણાવેલા કરારોનો ફાયદો ગીરોદારના ગીરોદાર તરીકે હિત સાથે જોડાયેલા રહેશે અને તેની સાથે જશે અને જે વ્યકિતમાં હિત વખતોવખત પૂરેપૂરું અથવા અંશતઃ નિહિત થાય તેનો અમલ કરાવી શકશે.

૪.૪.૧૩ કલમ-૬૫-ક ગીરો મૂકનારની ભાડા પટ્ટે આપવાની સત્તા :

(૧) ગીરોદાર ગીરો મિલકતનો કાયદેસર રીતે કબજો ધરાવતો હોય તે દરમિયાન તેને પેટા-કલમ (૨) ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને તે મિલકત પટ્ટે આપવાની સત્તા રહેશે અને તે ગીરોદારને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨) (ક) એવો દરેક પટ્ટો સંબંધિત મિલકતના વહીવટના સામાન્ય વ્યવહારમાં કરવામાં આવે તેવો અને સ્થાનિક કાયદા, રુઢિ કે પ્રથા અનુસાર કરેલો હોવો જોઈએ.

(ખ) એવા દરેક પટ્ટા અંગે વાજબી રીતે મળી શકતું વધુમાં વધુ ઠરાવવું જોઈશે અને તેના અંગે અગાઉથી કોઈ પ્રીમિયમ અથવા પ્રીમિયમ આપવાનું વચન આપી તેમજ કંઈપણ ભાડું ચૂકવી શકાશે નહિ.

(ગ) એવા કોઈ ભાડાપટ્ટામાં તેને તાજો કરી આપવાની બોલી હોવી જોઈશે નહિ.

(ઘ) એવો દરેક પટ્ટો, તે કરી આપ્યાની તારીખથી છ મહિનાની અંદર કોઈપણ તારીખે અમલી બની શકશે.

(ચ) જે જમીન ઉપર મકાનો બાંધેલા હોય તે જમીન સાથે

કે વિના તે પટ્ટે આપવામાં આવે ત્યારે કોઈપણ પ્રસંગે પટ્ટાની મુદત ત્રણ વર્ષથી વધવી જોઈશે નહિ અને અને તેમાં ભાડું ચૂકવવા માટેનો કરાર અને નિર્દિષ્ટ કરેલી મુદતમાં ભાડું ચૂકવાય નહિ તો પુનઃ પ્રવેશની શરત હોવી જોઈશે.

ગીરોખતમાં વિરુદ્ધ ઈરાદો વ્યકત કરવામાં આવ્યો ન હોય તો જ અને એટલે અંશે જે પેટા-કલમ (૧) ની જોગવાઈઓ લાગુ પડે છે અને પેટા-કલમ(૨) ની જોગવાઈઓમાં ગીરોખતથી ફેરફાર કરી શકાશે અથવા તે વિસ્તારી શકાશે અને એ રીતે ફેરફાર કરેલી અને વિસ્તારેલી જોગવાઈઓ એવા ફેરફાર અથવા વિસ્તરણ સદરહુ પેટા-કલમમાં આમેજ થયેલા હોય તેમ તે રીતે અને તેવાં તમામ આનુષંગિક હક, અસર અને પરિણામ સાથે અસરકર્તા થશે.

૪.૪.૧૪ કલમ-૬૬ કબજો ધરાવતા ગીરો મૂકનારે કરેલો દુર્વ્યય :

ગીરો મૂકેલી મિલકતનો કબજો ધરાવતો હોય એવો ગીરો મૂકનાર તે મિલકત ખરાબ થવા દેવા માટે ગીરોદારને જવાબદાર નથી પણ જામીનગીરી અપૂરતી હોય અથવા એથી અપૂરતી થઈ જતી હોય તો તેણે તે મિલકતને નાશ કરનારું અથવા તેને કાયમી નુકસાન કરનારું કૃત્ય કરવું ન જોઈએ.

સ્પષ્ટીકરણ : ગીરો મૂકેલી મિલકતની કિંમત કોઈ વખતે ગીરોની લેણી થતી રકમ કરતાં તેના એક તૃતિયાંશ જેટલી અથવા અને જો તે મિલકત મકાનો હોય તો તે રકમના એક તૃતીયાંશ જેટલી વધુ ન હોય તો આ કલમના અર્થ અનુસાર જામીનગીરી અપૂરતી છે.

૪.૪.૧૫ કલમ-૬૭ ગીરો નાબૂદીનો અથવા મિલકતનું વેચાણ કરાવવાનો હક :

વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય તો ગીરોની રકમ લેણી થયા પછી અને ગીરો મૂકેલી મિલકત છોડાવવાનું હુકમનામું થયા પહેલાં અથવા આ અધિનિયમમાં હવે પછી જોગવાઈ કર્યા પ્રમાણે ગીરોની રકમ ચૂકવાયા અથવા અનામત રખાયા પહેલાં ગીરોદારને ગમે તે સમયે ન્યાયાલય પાસેથી ગીરો મૂકનારનો તે મિલકત છોડાવવાનો હક સંપૂર્ણપણે બંધ થયો છે એ મતલબનું હુકમનામું અથવા તે મિલકત વેચવાનું હુકમનામું મેળવવાનો હક છે.

ગીરોદારનો ગીરો મૂકેલી મિલકત છોડાવવાનો હક સંપૂર્ણપણે બંધ થાય એ મતલબનું હુકમનામું મેળવવા માટેનો દાવો ગીરો નાબૂદીનો દાવો કહેવાય.

આ કલમના કોઈપણ મજકૂરથી -

(ક) શરતી વેચાણથી ગીરો રાખનાર અથવા જેની શરતો મુજબ પોતે ગીરો છોડાવવાનો હક બંધ કરાવવા હકદાર હોય એવા વિલક્ષણ ગીરોના ગીરોદાર સિવાયના કોઈપણ ગીરોદારને ગીરો નાબૂદી માટે દાવો માંડવાનો અથવા ભોગ્ય ગીરો રાખનારને એવા ગીરોદાર તરીકે અથવા વેચાણથી ગીરો રાખનારને એવા ગીરોદાર તરીકે વેચાણ માટે દાવો માંડવાનો અથવા

(ખ) જે ગીરોદાર ગીરો મૂકનારના ટ્રસ્ટી તરીકે અથવા તેના કાયદેસરના પ્રતિનિધિ તરીકે તેના હક ધરાવતો હોય અને તે મિલકતના વેચાણ માટે દાવો માંડી શકતો હોય તેને ગીરો નાબૂદી માટે દાવો માંડવાનો અથવા

(ગ) જેની જાળવણીમાં લોકો હિત ધરાવતા હોય એવા રેલવે, નહેર અથવા બીજા બાંધકામના ગીરોદારને ગીરો નાબૂદી અથવા વેચાણ કરાવવા માટે દાવો માંડવાનો અથવા

(ઘ) ગીરોદારોએ ગીરો મૂકનારની સંમતિથી, ગીરો હેઠળનાં તેમનાં હિતો જુદાં પાડી શકાતા ન હોય તો ગીરોની રકમના ફકત એક ભાગમાં હિત ધરાવતી વ્યકિતને ગીરો મૂકેલી મિલકતના ફકત તત્સમાન ભાગ સંબંધી દાવો માંડવાનો,

અધિકાર મળે છે એમ ગણાશે નહિ.

૪.૪.૧૬ કલમ-૬૭-ક એકથી વધુ ગીરો અંગે એક જ દાવો લાવવા માટે ગીરોદાર કયારે બંધાયેલ છે :

કોઈ ગીરોદાર એક જ ગીરો મૂકનારે કરી આપેલા બે કે વધુ ગીરો ધરાવતો હોય અને જેમાંના દરેક ગીરો અંગે કલમ-૬૭ હેઠળ એક જ પ્રકારનું હુકમનામું મેળવવાનો તેને હક હોય અને સદરહુ ગીરો પૈકી કોઈ એક ગીરો અંગે એવું હુકમનામું મેળવવા માટે તે દાવો માંડે ત્યારે એથી વિરુદ્ધ કરાર ન હોય તો જેના અંગે ગીરોની રકમ લેણી થઈ ચૂકી હોય એવાં તમામ ગીરો અંગે દાવો માંડવા તે બંધાયેલ છે.

૪.૪.૧૭ કલમ-૬૮ ગીરોની રકમ માટે દાવો માંડવાનો હક :

(૧) નીચે જણાવેલા દાખલાઓમાં જ ગીરોદારને ગીરોની રકમ માટે દાવો માંડવાનો હક છે, તે સિવાયના કોઈ દાખલામાં નહિ એટલે કે -

(ક) ગીરો મૂકનાર તે રકમ ચૂકવવા માટે પોતે બંધાય ત્યારે

(ખ) ગીરો મૂકનાર અથવા પૂરેપૂરી અથવા અંશતઃ નાશ પામે અથવા કલમ-૬૬ ના અર્થ અનુસાર જામીનગીરી

અપૂરતી થઈ જાય અને કુલ જામીનગરી પૂરતી થાય એટલી વધુ જામીનગીરી આપવાની ગીરોદારે ગીરો નમૂકનારને વાજબી તક આપી હોય અને તેણે તેમ કર્યું ન હોય ત્યારે.

(ગ) ગીરો મૂકનારના ગેરકાયદે કૃત્યથી અથવા કસૂરથી અથવા તેના પરિણામે ગીરોદારે પૂરેપૂરી કે અંશતઃ તેની જામીનગીરી ગુમાવી હોય ત્યારે.

(ઘ) ગીરોદાર ગીરો મિલકતના કબજા માટે હકદાર હોય અને ગીરો મૂકનાર મિલકતનો કબજો તેને સોંપે નહિ અથવા ગીરો મૂકનાર કે તેનાથી ચઢિયાતા હકની રૂએ દાવો કરનાર કોઈ વ્યકિત તરફથી કશી હરકત વગર તેનો કબજો સુનિશ્ચિત કરે નહિ.

પરંતુ ખંડ (ક) માં ઉલ્લેખેલા દાખલામાં, ગીરો મૂકનાર પાસેથી અથવા તેના કાયદેસરના પ્રતીનધિ પાસેથી તબિદલીથી મેળવનાર સામે ગીરોની રકમ માટે દાવો કરી શકાશે નહિ.

(૨) પેટા-કલમ(૧) ના ખંડ (ક) અથવા ખંડ (ખ) હેઠળ દાવો લાવવામાં આવ્યો હોય ત્યોર ગીરોદાર, પોતાની જામીનગીરી જતી ન કરે અને જરૂર હોય તો ગીરો મૂકેલી મિલકત ફરી તબદિલ ન કરી આપે તો ગીરો મૂકેલી મિલકત અથવા તેમાંથી જે બચ્યું હોય તેની સામે ગીરોદારને ઉપલબ્ધ તમામ ઉપાયો તે કરી છૂટે નહિ ત્યાં સુધી ન્યાયાલય, વિરુદ્ધનો કરાર હોવા છતાં પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે દાવો અને તે અંગેની તમામ કાર્યવાહી સ્થગિત રાખી શકશે.

૪.૪.૧૮ કલમ-૬૯ વેચાણ કરવાની સત્તા ક્યારે કાયદેસરની ગણાય :

(૧) ગીરોની રકમ ચૂકવવામાં કસૂર થતાં ગીરોદારને અથવા તેના વતી કાર્ય કરનાર કોઈ વ્યકિતને, આ કલમની જોગવાઈઓને અધીન રહીને, ગીરો મૂકેલી મિલકત તેની કોઈ ભાગ ન્યાયાલયની દરમિયાનગીરી વિના વેચવાની અથવા વેચવામાં સહમત થવાની નીચેના પ્રસંગે જ સત્તા છે, તેમજ બીજા કોઈ પ્રસંગે નહિ-

(ક) ગીરો, અંગ્રેજી ગીરો હોય અને ગીરો મૂકનાર કે ગીરોદાર હિન્દુ-મુસલમાન કે બૌદ્ધ અથવા રાજ્ય સરકારે રાજપત્રમાં આ માટે વખતોવખત નિર્દિષ્ટ કરેલ કોઈ બીજી જાતિ-પંથ, આદિજાતિ કે વર્ગનો સભ્ય ન હોય ત્યારે

(ખ) ગીરોખતથી ગીરોદારને ન્યાયાલયની દરમિયાનગીરી વિના વેચાણ કરવાની સત્તા સ્પષ્ટ રીતે આપવામાં આવી હોય અને ગીરોદાર, સરકાર હોય ત્યારે

(ગ) ગીરોખતથી ગીરોદારને ન્યાયાલયની દરમિયાનગીરી વિના વેચાણ કરવાની સત્તા સ્પષ્ટ રીતે આપવામાં આવી હોય અને ગીરો મિલકત અથવા તેનો કોઈ ભાગ ગીરોખત કરી આપ્યાની તારીખે કલકત્તા, મદ્રાસ, મુંબઈ અથવા રાજ્ય સરકારે, રાજપત્રમાં જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ કરીને આ માટે નિર્દિષ્ટ કરે એવા કોઈ શહેરમાં કે વિસ્તારમાં આવેલ હોય ત્યારે.

(૨) એવી સત્તા -

(ક) મુદ્દલ રકમ ચૂકવવાની માગણી કરતી લિખિત નોટીસ ગીરો મૂકનાર ઉપર અથવા એકથી વધુ ગીરોદારો હોય

તો તે પૈકી કોઈ એક ઉપર બજાવવામાં આવી ન હોય અને મુદ્દલ રકમ અથવા તેના કોઈ ભાગની રકમ નોટીસની બજવણી થયા પછી ત્રણ મહિના સુધીમાં ચૂકવવામાં આવી ન હોય અથવા

(ખ) ગીરોની રકમ ઉપર ઓછામાં ઓછું પાંચસો રૂપિયાનું વ્યાજ ચડી ગયું હોય અને તે લેણું થયા પછી ત્રણ મહિના સુધીમાં ચૂકવાયું ન હોય

ત્યાં સુધી વાપરી શકાશે નહિ.

(૩) એવી સત્તા સ્પષ્ટ રીતે વાપરીને વેચાણ કરવામાં આવ્યું હોય ત્યારે વેચાણ કરવાનું અધિકૃત કરે એવો કોઈ પ્રસંગ ઊભો થયો ન હતો તે કારણે અથવા રીતસર નોટિસ આપવામાં આવી ન હતી અથવા સદરહુ સત્તા અન્યથા અયોગ્ય રીતે કે અનિયમસર વાપરવામાં આવી હતી તે કારણે ખરીદનારના માલિકીહક ઉપર દોષારોપણ કરી શકાશે નહિ પણ તે સત્તા બિન-અધિકૃત અથવા અયોગ્ય રીતે અથવા અ-નિયમસર વાપરવાથી જેને નુકસાન પહોંચ્યું હોય તે વ્યકિત તે સત્તા વાપરનાર વ્યકિત પાસેથી નુકસાની મેળવી શકશે.

(૪) વેચાણ કરવાથી ગીરોદારને મળેલી રકમ, આગળનો કોઈ બોજો હોય અને વેચાણ એવા બોજારહિત થયું હોય તો તે છોડાવ્યા પછી અથવા કોઈ આગલો બોજો ચુકવવા માટેની રકમ, કલમ-૫૭ હેઠળ ન્યાયાલયમાં ભર્યા પછી વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય તો તેણે ટ્રસ્ટ તરીકે રાખી તેને પ્રથમ સદરહુ વેચાણ માટે અથવા વેચાણ માટેની કોશિશ કરવા માટે પોતાને થયેલાં તમામ ખર્ચ-ચાર્જ અને ખરાજાત ચૂકવવા માટે અને ત્યારપછી ગીરોની

રકમ અને ખર્ચ ગીરો હેઠળ બીજી રકમ લેણી થતી હોય તો તે ચૂકવવા માટે ઉપયોગમાં લેવી જોઈશે અને એ રીતે મેળવેલી રકમમાંથી બાકી રહે તે ગીરો મિલકત માટે હકદાર વ્યકિતને અથવા તે મિલકતના વેચાણની ઊપજ માટે પહોંચ આપવા અધિકૃત વ્યકિતને ચૂકવવી જોઈશે.

(૫) સન ૧૮૮૨ ના જુલાઈની પહેલી તારીખ પહેલાં અપાયેલી સત્તાને આ કલમનો અથવા કલમ-૬૯-ક નો કોઈપણ મજકૂર લાગુ પડતો નથી.

૪.૪.૧૯ કલમ-૬૯-ક રિસીવરની નિમણૂંકો :

(૧) કલમ-૬૯ હેઠળ વેચાણ કરવાની સત્તા વાપરવાનો જેને હક હોય એવો ગીરોદાર, પેટા-કલમ (૨) ની જોગવાઈઓને અધીન રહીને પોતે અથવા પોતાની વતી સહી કરેલા લખાણથી ગીરો મૂકેલી મિલકત અથવા તેના કોઈ ભાગની આવકનો રિસીવર નીમી શકશે.

(૨) ગીરોખતમાં જે વ્યકિતનું નામ દર્શાવેલું હોય અને જે રિસીવર તરીકે કામ કરવા રાજી અને શકિતમાન હોય તેને ગીરોદાર નીમી શકશે.

કોઈ વ્યકિતનું નામ એવી રીતે દર્શાવેલું ન હોય અથવા જેનાં નામ દર્શાવેલા હોય અને તમામ વ્યકિતઓ કામ કરવા અશકિતમાન હોય અથવા રાજી ન હોય અથવા મૃત્યુ પામેલ હોય તો ગીરો મૂકનાર જેને નીમવા માટે સહમત થાય તે વ્યકિતને ગીરોદાર નીમી શકશે તેવી સહમતી ન થાય તો ગીરોદાર રિસીવરની નિમણૂંક માટે ન્યાયાલયને અરજી કરવા હકદાર છે, ન્યાયાલયે નીમેલી વ્યકિત ગીરોદારે રીતસર નીમેલી છે એમ ગણાશે.

ગીરોદારે અને ગીરો મૂકનારે અથવા તેમના વતી કોઈ વ્યકિતએ સહી કરેલા લખાણથી ગમે તે સમયે રિસીવરને દુર કરી શકાશે અથવા બેમાંથી કોઈ પક્ષકારની અરજી ઉપરથી વાબજી કારણ બતાવવામાં આવે તો ન્યાયાલય તેને દૂર કરી શકશે.

રિસીવરની જગ્યા ખાલી પડે તો તે આ પેટા-કલમની જોગવાઈઓ અનુસાર ભરી શકાશે.

(૩) આ કલમથી અપાયેલી સત્તા હેઠળ નીમાયેલો રિસીવર ગીરો મૂકનારનો એજન્ટ છે એમ ગણાશે અને રિસીવરનાં કૃત્યો અથવા તેની કસૂર માટે ગીરો મૂકનાર એટલો જ જવાબદાર રહેશે સિવાય કે ગીરોખતમાં અન્યથા જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય અથવા એવાં કૃત્યો કે કકસૂરો ગીરોદારની અયોગ્ય દરમિયાનગીરીને લીધે થયેલ હોય.

(૪) ગીરો મૂકનાર અથવા ગીરોદારના નામે દાવો માંડીને, બજવણી કરીને કે અન્યથા, પોતે જેનો રિસીવર નિમાયો હોય તેવા તમામ આવક અંગે ગીરો મૂકનાર તેના જ હિતનો નિકાલ કરી શકતો હોય તે તમામ હિત પૂરતી માંગણી કરવાની અને તે વસૂલ કરવાની અને તેની તદ્દનુસાર કાયદેસરની પહોંચ આપવાની અને આ કલમની ગીરોદારે તેને સોંપેલી સત્તા વાપરવાની રિસીવરને સત્તા રહેશે.

(૫) રિસીવરને નાણાં ચૂકવનાર વ્યકિતએ રિસીવરની નિમણુંક કાયદેસર હતી કે નહિ તેની તપાસ કરવાની જરૂર નથી.

(૬) પોતે વસૂલ કરેલી રકમમાંથી રિસીવર તેના મહેનતાણા માટે અને રિસીવર તરીકે કરેલાં તમામ ખર્ચ-ચાર્જ અને ખરાજાત પેટે વસુલ કરેલા નાણાંની કુલ રકમ ઉપર તેની નિમણૂંકના

લખાણમાં નિર્દિષ્ટ કર્યા પ્રમાણેના વધુમાં વધુ પાંચ ટકાના દરે અને કોઈ દર દર્શાવેલ ન હોય તો સદરહુ કુલ રકમ ઉપર પાંચ ટકા (૫%) ના દરે અથવા આ હેતુથી તેણે કરેલી અરજી ઉપરથી ન્યાયાલયને યોગ્ય લાગે તે દરે કમિશન લેવા હકદાર રહેશે.

(૭) ગીરોદાર તરફથી તેવો લિખિત આદેશ આપવામાં આવે તો રિસીવરે પોતે વસૂલ કરેલી રકમમાંથી વિમાપાત્ર ગીરો મિલકત અથવા તેના કોઈ ભાગનો આગથી થતા નુકસાન કે હાનિ માટે ગીરોદાર પોતે ઉતરાવી શકયો હોત તેટલે અંશે વીમો ઉતરાવવો જોઈશે અને તે ચાલુ રાખવો જોઈશે.

(૮) વીમાનાં નાણાં ઉપયોગમાં લેવા અંગેની આ અધિનિયમની જોગવાઈઓને અધીન રહીને રિસીવરને મળેલાં તમામ નાણાં તેણે નીચે મુજબ ઉપયોગમાં લેવાં જોઈશે -

(૧) ગીરો મિલકતને ગમે તે પ્રકારના અસરકર્તા ગમે તે પ્રકારનાં તમામ ભાડાં, કર, જમીન મહેસૂલ, દર અને ખર્ચ ચૂકવવામાં

(૨) જે ગીરોના હકનો પોતે રિસીવર હોય તે ગીરો ઉપર અગ્રતા ધરાવતી તમામ વાર્ષિક રકમો કે બીજી ચૂકવણીઓ અને તમામ મુદ્દલ રકમો ઉપરનું વ્યાજ હળવું કરવામાં

(૩) ગીરોખતની રૂએ અથવા આ અધિનિયમ હેઠળ યોગ્ય રીતે ચૂકવવાનું પોતાનું કમિશન અને આગ, જિંદગી કે બીજા વીમાનું પ્રીમિયમ અને ગીરોદારે જે માટે લિખિત આદેશ કર્યો હોય એવી જરૂરી અથવા યોગ્ય મરામત કરાવવાનું

ખર્ચ ચૂકવવામાં

(૪) ગીરોની રૂએ લેણું થતું વ્યાજ ચૂકવવામાં

(૫) ગીરોદારે લિખિત આદેશ કર્યો હોય તો મુદ્દલ રકમ ચૂકવવામાં અથવા તે પેટે જમા કરાવવામાં

અને પોતે વસૂલ કરેલી રકમમાંથી કોઈ બાકી રહી હોય તો તે રકમ રિસીવરનો કબજો ન હોત અને પોતે જે આવકનો રિસીવર નિમાયેલો હોય તે આવક મેળવવા હકદાર હોત તે વ્યકિતને અથવા ગીરો મિલકત માટે અન્યથા હકદાર વ્યકિતને તેણે તે રકમ ચૂકવવી જોઈશે.

(૯) ગીરોખતમાં વિરુદ્ધનો ઈરાદો વ્યકત કરવામાં ન આવ્યો હોય તો જ પેટા-કલમ (૧) ની જોગવાઈઓ લાગુ પડે છે અને પેટા-કલમો (૩) થી (૮) બન્ને સહિતની પેટા-કલમોની જોગવાઈઓમાં ગીરોખતથી ફરેફાર કરી શકાશે અથવા તેને વિસ્તારી શકાશે અને એ રીતે ફરેફાર કરેલી કે વિસ્તરેલી જોગવાઈઓ એવા ફેરફાર અથવા વિસ્તરણ સદરહુ પેટા-કલમમાં આમે જ થયેલા હોય તેમ તે જાતે અને તેવાં તમામ આનુષંગિક હક, અસર અને પરિણામ સાથે અસરકર્તા થશે.

(૧૦) ન્યાયાલયના અભિપ્રાય મુજબ સંક્ષિપ્ત રીતે નિકાલ કરવા યોગય ન હોય એવા મુશ્કેલ કે મહત્વના પ્રશ્નો સિવાયના ગીરો મિલકતની વ્યવસ્થા અથવા તેના વહીવટ અંગેના કોઈ વર્તમાન પ્રશ્ન અંગે ન્યાયાલયના અભિપ્રાય, સલાહ અથવા આદેશ માટે દાવો માંડયા વગર ન્યાયાલયને અરજીક રી શકાશે. તેવી અરજીમાં હિત ધરાવતી વ્યકિતઓ પૈકી ન્યાયાલયને યોગ્ય લાગે

તે વ્યકિતઓને અરજીની નકલ પહોંચાડવી જોઈએ અને તેઓ તે અરજીની સુનાવણી વખતે હાજર રહી શકશે.

આ પેટા-કલમ હેઠળ કરેલી દરેક અરજીનું ખર્ચ ન્યાયાલય પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર અપાવશે.

(૧૧) આ કલમમાં ''ન્યાયાલય'' એટલે ગીરોનો અમલ કરાવવાના દાવામાં હકૂમત ધરાવે તે ન્યાયાલય.

૪.૪.૨૦ કલમ-૭૦ ગીરો મૂકેલી મિલકતમાં થયેલી અનુવૃદ્ધિ :

ગીરોની તારીખ પછી ગીરો મિલકતમાં કઈ અનુવૃદ્ધિ કરવામાં આવી હોય તો ગીરોદાર વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય તો જામીનગીરીના હેતુ માટે એવી અનુવૃદ્ધિ માટે હકદાર છે.

૪.૪.૨૧ કલમ-૭૧ ગીરો મૂકેલી પટ્ટો તાજો કરાવવામાં આવે ત્યારે :

ગીરો મિલકત કોઈ પટ્ટાહકની હોય અને ગીરો મુકનાર તે પટ્ટો તાજો કરાવે ત્યારે ગીરોદાર વિરૂદ્ધનો કરાર ન હોય તો જામીનગીરીના હેતુ માટે નવા પટ્ટા માટે હકદાર રહેશે.

૪.૪.૨૨ કલમ-૭૨ કબજા-ગીરોદારના હક-

કોઈ ગીરોદાર

(ક) (૧૯૨૯ના ક્રમાંક અધિનિયમ-૨૦થી ખંડ (ક) કમી કરેલ છે.)

(ખ) ગીરો મિલકતને નાશ પામતી જપ્ત થતી અથવા વેચાણ થતી અટકાવવા માટે,

(ગ) ગીરો મૂકનારના તે મિલકત પરત્વેના માલિકીહકનું સમર્થન કરવા માટે

(ઘ) ગીરો મૂકનારના માલિકીહક સામે પોતાનો હક જાળવવા માટે અને (ચ) ગીરો મિલકત તાજો કરાવી શકાય એવો પટ્ટો હોય

ત્યારે તે તાજો કરાવવા માટે

જરૂરી હોય તેટલી રકમ ખર્ચી શકશે અને વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય તો એવી રકમ મુદ્દલ ઉપર ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજના દરે અને એવો દર નક્કી થયો ન હોય તો દર વર્ષે નવ ટકાના દરે ગણવાના વ્યાજે, મુદ્દલ રકમમાં ઉમેરી શકશે

પરંતુ ગીરો મૂકનારને તે મિલકત જાળવવા માટે અથવા તેના માલિકીહકનું સમર્થન કરવા માટે યોગ્ય અને સમયસરનાં પગલાં લેવાનું કહેવામાં આવ્યું હોય અને તેણે તેમ ન કર્યું હોય તે સિવાય ખંડ (ખ) અથવા ખંડ (ગ) હેઠળ ગીરોદારે કરેલો ખર્ચ જરૂરી છે એમ ગણાશે નહિ.

મિલકત વીમાપાત્ર સ્વરૂપની હોય ત્યારે ગીરોદાર, વિરૂદ્ધનો કરાર ન હોય તો પૂરેપૂરી મિલકત અથવા તેના કોઈ ભાગનો આગથી થતી નુકસાની કે હાનિ અંગેનો વીમો પણ ઉતરાવી શકશે અને તે ચાલુ રાખી શકશે અને એવા વીમા માટે ચૂકવેલું પ્રીમિયમ મુદ્દલ રકમ ઉપર ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજના દરે અથવા એવો દર નક્કી ન થયો હોય ત્યારે દર વર્ષે નવ ટકાના દરે ગણવાના વ્યાજે મુદ્દલ રકમમાં ઉમેરવામાં આવશે પરંતુ એવા વીમાની રકમ ગીરોખતમાં આ માટે દર્શાવેલી રકમ કરતાં અથવા (તેમાં એવી રકમ દર્શાવેલી ન હોય તો) વીમો ઉતરાવેલી મિલકતનો સંપૂર્ણ નાશ થતાં તેને ફરી મૂળ સ્થિતિમાં મૂકવા માટે જરૂરી હોય તેટલી રકમના બે તૃતિયાંશથી વધુ હોવી જોઈશે નહિ.

ગીરો મૂકનાર અથવા તેના વતી કોઈ વ્યતિ આ કલમથી ગીરોદારને જેટલી રકમનો વીમો ઉતરાવવાનો અધિકાર હોય તેટલી રકમનો તે મિલકતનો વીમો ઉતરાવી ચાલુ રાખે ત્યારે

ગીરોદારને આ કલમના કોઈપણ મજકૂરથી વીમો ઉતરાવવાનો અધિકાર મળે છે એમ ગણાશે નહિ.

૪.૪.૨૩ કલમ-૭૩ મહેસૂલી રાહે થયેલા વેચાણની ઊપજની અથવા સંપાદન થયે મળતા વળતનરો હક :

(૧) ગીરો મિલકત અથવા તેના કોઈ ભાગ અથવા તેમાંના કોઈ હિત અંગેની મહેસૂલની બાકી અથવા સરકારી પ્રકારની બીજી લાગત અથવા લેણું થતું ભાડું ન ચૂકવાયાને કારણે તે વેચવામાં આવે ત્યારે અને તે ન ચૂકવવામાં ગીરોદારની કોઈ કસૂર ન હોય ત્યારે સદરહુ બાકી અને કાયદાથી ઠરાવેલ તમામ લાગત અને કપાત કરવાની રકમો ચૂકવાયા પછી વેચાણની ઊપજનો વધારો રહે તેમાંથી ગીરોની રકમ પૂરેપૂરી અથવા અંશતઃ પોતાને ચૂકવવામાં આવે તે માટે માગણી કરવા ગીરોદારને કહે છે.

(૨) ''જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૧૮૯૪'' અથવા તે સમયે અમલમાં હોય તેવા સ્થાવર મિલકતનું ફરજિયાત સંપાદન કરવા માટે જોગવાઈ કરતા બીજા કોઈ અધિનિયમ હેઠળ ગીરો મિલકત અથવા તેનો કોઈ ભાગ અથવા તેમાંનું કોઈ હિત સંપાદિત કરવામાં આવે ત્યારે ગીરો મૂકનારની વળતર તરીકે લેણી થતી રકમમાંથી ગીરોની રકમ પૂરેપૂરી અથવા અંશતઃ પોતાને ચૂકવવામાં આવે તે માટે માંગણી કરવા ગીરોદારને હક છે.

(૩) એવી માંગણીઓ આગળના બોજા ધરાવનારાઓની માગણીઓ સિવાયની બીજી તમામ માગણીઓ સામે પ્રવર્તશે અને ગીરોની રૂએ મુદ્દલ રકમ લેણી થઈ ન હોય છતાં તેનો અમલ કરાવી શકાશે.

૪.૪.૨૪ કલમ-૭૪ (રદ થઈ.)

૪.૪.૨૫ કલમ-૭૫ (રદ થઈ.)

૪.૪.૨૬ કલમ-૭૬ કબજો ધરાવનાર ગીરોદારની જવાબદારી :

ગીરો ચાલુ હોય તે દરમિયાન ગીરોદાર, ગીરો મિલકતનો કબજો લે ત્યારે -

(ક) તેણે તે મિલકતની વ્યવસ્થા કોઇ સમજદાર વ્યકિ તે મિલકત પોતાની હોય અને તેની વ્યવસ્થા કરે તેમ કરવી જોઈશે.

(ખ) તેનું ભાડું અને નફો વસૂલ કરવા માટે તેણે પૂરો પ્રયાસ કરવો જોઈશે.

(ગ) વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય તો તેણે તે મિલકતની આવકમાંથી પોતાના કબજા દરમિયાન તે મિલકત અંગે આપવાના સરકારી મહેસૂલ, જાહેર પ્રકારના બીજા તમામ ચાર્જ, તમામ ભાડું અને ન ચૂકવાય તો તે મિલકત સંક્ષિપ્ત રીતે વેચાઇ જાય તેમ હોય તેવી ભાડાની બાકી રકમ ચૂકવવા જોઈશે.

(ઘ) વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય તો તે મિલકતના ભાડા અને નફાની રકમમાંથી ખંડ (ગ) માં જણાવેલ રકમ અને મુદ્દલ રકમ ઉપરનું વ્યાજ કાપી લઈને તે રકમમાંથી પોતે કરી શકે તેટલી તે મિલકતની જરૂરી મરામત કરવી જોઈશે.

(ચ) સદરહુ મિલકતનો નાશ કરનારું અથવા તેને કાયમી રીતે નુકસાન કરનારું કોઇ કૃત્ય તેણે કરવું જોઈશે નહિ.

(છ) તે મિલકત અથવા તેના કોઇ ભાગનો આગથી થતી નુકસાની કે હાનિ અંગે વીમો ઉતરાવ્યો હોય અને એ નુકસાની કે હાનિ થાય ત્યારે પોલિસી હેઠળ તેને ખરેખર મળી હોય તે રકમ અથવા

તેનો જરૂર હોય તેટલો ભાગ તેણે તે મિલકત મૂળ સ્થિતિમાં મૂકવા માટે અથવા ગીરો મૂકનાર એવો આદેશ કરે તો ગીરોની રકમ પેટે જમા કરવા અથવા તે રકમ ચૂકતે કરવા માટે ઉપયોગમાં લેવો જોઈશે.

(જ) ગીરોદાર તરીકે તેને મળેલી તથા તેણે ખર્ચેલી તમામ રકમોનો તેણે ચોખ્ખો પૂરેપૂરો અને ચોકસાઈપૂર્વકનો હિસાબ રાખવો જોઈશે અને ગીરો ચાલુ હોય તે દરમિયાન ગીરો મૂકનાર ગમે તે વખતે માગે ત્યારે તેના ખર્ચે એવા હિસાબની અને ખર્ચનાં વાઉચરોની ખરી નકલો આપવી જોઈશે.

(ઝ) ગીરો મિલકતમાંથી તેને મળેલી આવક અથવા તે મિલકતનો પોતે ભોગવટો કરતો હોય તે અંગે ભોગવટા બદલ વ્યાજબી ભાડું તે મિલકતની વ્યવસ્થા કરવા માટે અને ભાડું અને નફો વસૂલ કરવા મટો થયેલું વાજબી ખર્ચ અને ખંડ (ગ) અને (ઘ) માં જણાવેલ બીજું ખર્ચ અને તે ઉપરનું વ્યાજ કાપી લીધા પછી વખતોવખત વ્યાજ ખાતે એક રકમ લેણી થતી હોય તો તે પેટે અને એવી આવક તથા લેણાં થતાં વ્યાજથી વધુ હોય તો તેટલી વધુ આવક મુદ્દલ પેટે અથવા મુદ્દલ રકમ ચૂકતે કરવા માટે જમા લઈને તે પોતાને ખાતે ઉધારવી જોઈશે. વધારાની રકમ કોઈ હોય તો તે ગીરો મૂકનારને ચૂકવવી જોઈશે.

(ઞ) ગીરો મૂકનાર આ અધિનિયમમાં હવે પછી જોગવાઈ કર્યા મુજબ તે સમયે ગીરો અંગે લેણી થતી રકમ આપવા માટે ધરે અથવા અનામત મૂકે ત્યારે આ કલમના બીજા ખંડોમાં અન્યથા જોગવાઈ હોવા છતાં યથાપ્રસંગ, ગીરોની રકમ, ધરવામાં આવે તે તારીખ પછી અથવા એવી રકમ ગીરોદાર, ન્યાયાલયમાંથી વહેલામાં વેહલી તકે લઈ શકતો હોય ત્યાર પછી ગીરોદારે ગીરો

મિલકતમાંથી મેળવેલી રકમનો તેણે હિસાબ આપવો પડશે અને એવી તારીખ અને સમય પછી ગીરો મિલકત સંબંધમાં તેણે કરેલા ખર્ચ અંગે તેમાંથી કોઈ રકમ કાપી લેવા તે હદાર રહેશે નહિ.

તેની ફરજનું પાલન ન કરવાને લીધે થયેલું નુકસાન :

ગીરોદાર આ કલમથી તેના ઉપર નાખેલી કોઈપણ ફરજનું પાલન કરે નહિ તો તેની ફરજનું પાલન ન કરવાને લીધે નુકસાન આ પ્રકરણ હેઠળ કરી આપેલા હુકમનામાને અનુસરીને હિસાબ કરવામાં આવે ત્યારે એવી ફરજનું પાલન ન કરવાથી કંઈ નુકસાન થયું હોય તો તે તેના ખાતે ઉધારી શકાશે.

૪.૪.૨૭ કલમ-૭૭ વ્યાજને બદલે આવક લેવા બાબત :

ગીરો મૂકનાર અને ગીરોદાર વચ્ચે એવો કરાર હોય કે ગીરો મિલકતની આવક તે મિલકત ગીરોદારના કબજામાં હોય ત્યાં સુધી મુદ્દલ રકમના વ્યાજને બદલે અથવા એવા વ્યાજ અને મુદ્દલ રકમના મુકરર ભાગને બદલે લેવામાં આવશે તે પ્રસંગે કલમ-૭૬ ના ખંડ (ખ), (ઘ), (જ) અને (ઝ) નો કોઈપણ મજકૂર તે બાબતમાં લાગુ પડશે નહિ.

૪.૪.૨૮ કલમ-૭૮ આગલા ગીરોદારના હકનો અમલ મુલતવી રાખવા બાબત :

આગલા ગીરોદારના કપટને, ગેરરજૂઆત તથા ગંભીર ગફલતને કારણે કોઈ બીજી વ્યકિત, ગીરો મિલકતની જામીનગીરી ઉપર નાણાં ધીરવા પ્રેરાઈ હોય ત્યારે પછીના ગીરોદારના હકનો અમલ થતાં સુધી આગલા ગીરોદારના હકનો અમલ મુલતવી રહેશે.

૪.૪.૨૯ કલમ-૭૯ અચોક્કસ રકમના તારણ તરીકે ગીરો અધિકતમ રકમ દર્શાવી હોય ત્યારે :

ભાવિ ધિરાણના, કોઈ વચન બંધનનું પાલન અથવા ચાલુ ખાતાની બાકી રકમને સુનિશ્ચિત કરી આપવા માટે કરેલા કોઈ ગીરોમાં, સુનિશ્ચિત કરી આપવા માટેની અધિકતમ રકમ દર્શાવી હોય ત્યારે તે જ મિલકત પછીનો ગીરો આગલા ગીરોની જાણ સાથે કરવામાં આવ્યો હોય તો આગલા ગીરોમાં દર્શાવેલી અધિકતમ રકમથી વધુ ન હોય તેવી રકમો પછીના ગીરોની જાણ સાથે ધીરવામાં કે ઉધારવામાં આવી હોવા છતાં એવી તમામ રકમો અંગે આગલા ગીરોનો અમલ થતાં સુધી ગીરોનો અમલ મુલતવી રહેશે.

૪.૪.૩૦ કલમ-૮૦ (ટ્રાન્સફર ઑફ પ્રોપર્ટી (સુધારણા) અધિનિયમ-૧૯૨૯ થી કમી કરેલ છે.)

ક્રમાનુસાર ચૂકવણી અને ફાળો

૪.૪.૩૧ કલમ-૮૧ પછીના ગીરેદારનો ક્રમાનુસાર ચૂકવણી કરાવવાનો હક :

બે કે વધુ મિલકતોનો માલિક તે મિલકતો એક વ્યકિતને ગીરો આપે અને પછી તે પૈકીની એક અથવા વધુ મિલકતો કોઈ બીજી વ્યકિતને ગીરો આપે ત્યારે પછીનો ગીરોદાર, વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય તો ગીરો આગલા ગીરોનું દેવું પોતાને ગીરો આપી ન હોય તે મિલકતોમાંથી ચૂકવી શકાય તેટલું તેમાંથી ચૂકવવાને હકદાર છે, પણ તે એવી રીતે કે તેથી આગલા ગીરોદારના અથવા તે પૈકીની કોઈ મિલકતમાં અવેજસર કોઈ રીતે પ્રાપ્ત કરનાર બીજી વ્યકિતના હકને કોઈ પ્રતિકૂળ અસર ન થાય.

૪.૪.૩૨ કલમ-૮૨ ગીરોના દેવામાં ફાળો :

ગીરોને અધિન મિલકત બે કે વધુ વ્યક્તિઓની હોય અને તેઓ તેમાં સ્પષ્ટ અને જુદા જુદા માલિકીહક ધરાવતા હોય ત્યારે તેમની માલિકીની તે મિલકતના જુદા જુદા હિસ્સા અથવા ભાગો, વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય તો ગીરોથી સુનિશ્ચિત કરેલા દેવા અંગે વરાડ મુજબ ફાળો આપવાને પાત્ર છે અને એવા દરેક હિસ્સા અથવા ભાગના ફાળાનો વરાડ નક્કી કરવા માટે ગીરોની તારીખે તેના ઉપર બીજો કોઈ ગીરો કે બોજો હોય તો તેની રકમ બાદ કર્યા પછી તેની જે કિંમત રહે તે તેની કિંમત છે એમ ગણાશે.

એક જ માલિકીની બે મિલકતો પૈકી એક મિલકત, એક દેવું સુનિશ્ચિત કરી આપવા ગીરો મૂકવામાં આવે અને તે પછી તે બન્ને કોઈ બીજું દેવું સુનિશ્ચિત કરી આપવા ગીરો મૂકવામાં આવે અને આગલું દેવું આગલી મિલકતમાંથી ચૂકવવામાં આવે ત્યારે વિરુદ્ધનો કરાર ન હોય તો આગલુ દેવું જે મિલકતમાંથી ચૂકવવામાં આવ્યું હોય તેની કિંમતમાંથી તે દેવાની રકમ બાદ કર્યા પછી તે દરેક મિલકત પછીના દેવામાં ફાળો આપવાને પાત્ર છે.

પછીના ગીરોદારના હકદાવા માટે કલમ-૮૧ હેઠળ જવાબદાર હોય એવી મિલકતને આ કલમનો કોઈપણ મજકૂર લાગુ પડતો નથી.

ન્યાયાલયમાં અનામત

૪.૪.૩૩ કલમ-૮૩ ગીરો અંગે લેણી થતી રકમ ન્યાયાલયમાં અનામત મૂકવાની સત્તા ગીરો મૂકનારે અનામત મૂકેલી રકમ ઉપરનો હક :

કોઈ ગીરો અંગે ચૂકવવાની મુદ્દલ રકમ લેણી થયા પછી ગમે તે સમયે અને ગીરો મિલકત છોડાવવાના દાવાને બાધ આવે તે પહેલાં

ગીરો મૂકનાર અથવા એવો દાવો માંડવા હકદારે કોઈપણ વ્યકિત, તે જે ન્યાયાલયમાં પોતે એવો દાવો માંડી શકી હોત તે ન્યાયાલયમાં ગીરોની લેણી રહેતી રકમ ગીરોદારને ખાતે અનામત મૂકી શકશે.

એ પ્રમાણે થાય એટલે ન્યાયાલયે તે રકમ અનામત મૂકાયા અંગેની લેખિત નોટિસ ગીરોદાર ઉપર બજાવવી જોઈશે અને ગીરોદાર અરજી રજૂ કરી તેમાં ગીરો અંગે ત્યારે લેણી થતી રકમ બતાવીને લેણી રકમની પૂરી ભરપાઈ તરીકે અનામત મૂકેલી રકમ સ્વીકારવા પોતે રાજી છે એવું તેમજ ગીરોખત અને ગીરો મિલકત સંબંધી તેના કબજામાં કે અધિકારમાં હોય તે તમામ દસ્તાવેજો તે જ ન્યાયાલયમાં અનામત મૂકીને અનામત મૂકેલી રકમ મળવા માટે અરજ કરી તે મેળવી શકશે, અને ગીરોખત તેમજ અનામત મૂકેલાં બીજા તમામ દસ્તાવેજો ગીરો મૂકનારને અથવા ઉપર જણાવ્યા મુજબ બીજી વ્યકિતને સોંપી દેવામાં આવશે.

ગીરો મિલકત ગીરોદારના કબજામાં હોય ત્યારે અનામત મૂકેલી રકમ તેને ચૂકવતાં પહેલાં ન્યાયાલય તે મિલકતનો કબજો ગીરો મૂકનારને સોંપી દેવાનો અને ગીરો મૂકનારના ખર્ચે તેને અથવા તે આદેશ કરે તેને ગીરો મિલકત ફરી તબદિલ કરી આપવાનો અથવા ગીરો મૂકનારે તેને તબદિલ કરેલ હિત કમી કરતો પોતાનો હક નષ્ટ થાય છે એવો લેખિત સ્વીકાર કરી આપવાનો અને તેવો સ્વીકાર રજિસ્ટર કરી આપવાનો ગીરોદારને આદેશ કરવો જોઈશે.

૪.૪.૩૪ કલમ-૮૪ વ્યાજ ચઢતું બંધ થવા બાબત :

ગીરો મૂકનારે અથવા ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેની કોઈ બીજી વ્યકિતએ ગીરો અંગે લેણી થતી રકમ આપવા માટે ધરી હોય અથવા કલમ-૮૩ હેઠળ ન્યાયાલયમાં અનામત મૂકી હોય ત્યારે રકમ ધરવામાં આવે તે તારીખથી અથવા એવી રકમ અગાઉ ધરવામાં આવી ન હોય

અને તે અનામત મૂકવામાં આવી હોય તેવા દાખલાઓમાં ગીરો મૂકનાર અથવા ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેની બીજી વ્યકિત સદરહુ રકમ ન્યાયાલયમાંથી ગીરોદાર લઇ શકે તે માટે પોતાને જે કરવું જોઇએ તે કરી છૂટે અને ગીરોદાર ઉપર કલમ-૮૩ મુજબની નોટીસ બજાવવામાં આવે ત્યારથી મુદ્દલ રકમ ઉપર વ્યાજ ચઢતું બંધ થશે.

પરંતુ એવી રકમ આપવા માટે પહેલાં ધર્યા વિના ગીરો મૂકનારે તે અનામત મૂકી હોય અને પાછળથી તે રકમ અથવા તેનો કોઇ ભાગ લઇ લીધો હોય ત્યારે સદરહુ રકમ પાછી લઇ લીધાની તારીખથી મુદ્દલ રકમ ઉપર વ્યાજ ચૂકવવું જોઇશે.

એવો કરાર હોય કે ગીરોની રકમ ચૂકવવામાં કે ધરવામાં આવે તે પહેલાં ગીરોદારને વાજબી નોટિસ મેળવવાનો હક રહેશે અને યથાપ્રસંગ, રકમ આપવા માટે ધરતાં કે અનામત મૂકતાં પહેલાં એવી નોટિસ આપવામાં આવી ન હોય તો કલમ-૮૩ ની કોઇપણ મજકૂર ગીરોદારને પોતાના વ્યાજ મેળવવાના હકથી વંચિત કરે છે એમ ગણાશે નહિ.

ગીરો નાબૂદી, વેચાણ કરાવવા અથવા ગીરો છોડાવવા માટેના દાવાઓ

૪.૪.૩૫ કલમ-૮૫ (રદ થઇ.)

૪.૪.૩૬ કલમ-૮૬ થી૯૦ (સિવિલ પ્રોસીજર કોડ-૧૯૦૮ ની કલમ-૧૫૬ અને અનુસૂચિ દ્વારા કમી કરેલ છે.)

૪.૪.૩૭ કલમ-૯૧ ગીરો છોડાવવા માટેનો દાવો માંડવા હકદાર વ્યકિતઓ :

ગીરો મૂકનાર ઉપરાંત, નીચેની કોઇપણ વ્યકિત ગીરો મિલકત છોડાવી શકશે અથવા તે છોડાવવા માટે દાવો માંડી શકશે :-

(ક) ગીરો મૂકેલી મિલકત અથવા તેને છોડાવવાના હકમાં જે વ્યકિતને કંઇ હિત હોય અથવા તે મિલકત ઉપર જે બોજો ધરાવતી હોય તે વ્યકિત

(ખ) ગીરોનું દેવું અથવા તેનો કોઇ ભાગ ચૂકવવા માટેના જમીન અથવા

(ગ) ગીરો મૂકનારની એસ્ટેટના વહીવટ અંગેના દાવામાંથી જેણે ગીરો મિલકતના વેચાણ માટે હુકમનામું મેળવ્યું હોય તે ગીરો મૂકનારનો લેણદાર.

૪.૪.૩૮ કલમ-૯૨ અવેજી હક :

કલમ-૯૧ માં ઉલ્લેખેલી (ગીરો મૂકનાર સિવાયની) કોઇપણ વ્યકિત અને કોઇપણ સહગીરો મૂકનાર ગીરોને અધીન મિલકત છોડાવે એટલે તેને સદરહુ મિલકત છોડાવવા તે છોડાવવાનો હક બંધ કરાવવા અથવા તેનું વેચાણ કરાવવા સંબંધમાં પોતે જેનો ગીરો છોડાવ્યો હોય તે ગીરોદારને ગીરો મૂકનાર અથવા બીજા કોઇ ગીરોદાર સામે હોય તે જ હક રહેશે.

આ કલમથી આપેલો હક અવેજી હક કહેવાય અને જેને તે પ્રાપ્ત થાય તે વ્યકિત પોતે જેનો ગીરો છોડાવ્યો હોય તે ગીરોદારના હક પૂરતી તેને સ્થાને આવી કહેવાય.

જે રકમથી ગીરો છોડાવવામાં આવ્યો હોય તે રકમ ગીરો મૂકનારને ધીરનાર વ્યકિત, જેનો ગીરો છોડાવ્યો હોય તે ગીરોદારના હક પૂરતી તેનું સ્થાન લેશે એવી ગીરો મૂકનારે રજિસ્ટર કરેલા લખાણથી કબૂલાત કરી હોય તો તે વ્યકિત તેટલા પૂરતી ગીરોદારને સ્થાને આવશે.

જે ગીરો અંગે અવેજી હકનો દાવો કરવામાં આવતો હોય તે પૂરેપૂરો છોડાવવામાં આવ્યો ન હોય તે ગીરોદારના હક પૂરતી તેનું સ્થાન લેશે એવી ગીરો મૂકનારે રજિસ્ટર કરેલા લખાણથી કબૂલાત કરી હોય તો તે વ્યકિત તેટલા પૂરતી ગીરોદારને સ્થાને આવશે.

જે ગીરો અંગે અવેજી હકનો દાવો કરવામાં આવતો હોય તે પૂરેપૂરો છોડાવવામાં આવ્યો ન હોય તો આ કલમના કોઈપણ મજકૂરથી કોઈ વ્યકિતને અવેજીકરણનો હક મળે છે તેમ ગણાશે નહિ.

૪.૪.૩૯ કલમ-૯૩ ગીરો હકના જોડાણ ઉપર પ્રતિબંધ :

કોઈ ગીરોદાર, કોઈ વચલા ગીરોની જાણ સાથે કે તે વિના, આગલો ગીરો ચૂકવી દે તો તેને તેથી પોતાની મૂળ જામીનગીરી અંગે કોઈ અગ્રતા પ્રાપ્ત થશે નહિ અને કલમ-૭૯ માં જોગવાઈ કર્યા પ્રમાણે હોય તે સિવાય કોઈ ગીરોદાર કોઈ વચલા ગીરોની જાણ સાથે કે વિના ગીરો મૂકનારને પછીથી ધિરાણ કરે તો તેને એવા પછીથી કરેલા ધિરાણની જામીનગરી અંગે કોઈ અગ્રતા પ્રાપ્ત થશે નહિ.

૪.૪.૪૦ કલમ-૯૪ વચગાળાના ગીરોદારના હક :

ક્રમિક ગીરોદારને ક્રમિક દેવા માટે કોઈ મિલકત ગીરો આપવામાં આવી હોય ત્યારે વચગાળાના ગીરોદારને તેની પછીના ગીરોદારો સામે પોતાને ગીરો મૂકનાર સામે હોય તે જ હક છે.

૪.૪.૪૧ કમલ-૯૫ ગીરો છોડાવનાર સહગીરો મૂકનારનો ખર્ચ મેળવવાનો હક :

એકથી વધુ ગીરો મૂકનારાઓ પૈકી કોઈ ગીરો મૂકનાર ગીરો મિલકત છોડાવે ત્યારે તેના સહગીરો મૂકનારા સામે કલમ-૯૨ હેઠળ અવેજી હકનો અમલ કરાવતી વખતે તેઓ પાસેથી વસૂલ કરવાની ગીરોની રકમમાં ગીરો છોડાવવા માટે તેને થયેલું વાજબી ખર્ચ તે

મિલકતમાંના તેમના હિસ્સાના પ્રમાણમાં ઉમેરવાનો તેને હક છે.

૪.૪.૪૨ કલમ-૯૬ હકપત્ર મૂકીને ગીરો :

આ અધિનિયમમાં અગાઉ કરેલી જે જોગવાઈઓ સાદા ગીરોને લાગુ પડે છે તે શકય હોય ત્યાં સુધી હકપત્ર મૂકીને કરેલા ગીરોને લાગુ પડશે.

૪.૪.૪૩ કલમ-૯૭ (રદ થઈ.)

૪.૪.૪૪ કલમ-૯૮ વિલક્ષણ ગીરોના પક્ષકારોના હક અને તેમની જવાબદારીઓ :

વિલક્ષણ ગીરોની બાબતમાં પક્ષકારોનાં હક અને જવાબદારીઓ ગીરોખતમાં તેમણે કરેલા કરાર મુજબ અને એવો કરાર ન હોય તેટલે અંશે સ્થાનિક પ્રથા મુજબ નક્કી કરવામાં આવશે.

ગીરો મિલકતની જપ્તી

૪.૪.૪૫ કલમ-૯૯ (રદ થઈ)

સિવિલ પ્રોસીજર કોડ ૧૯૦૮ (૧૯૦૮ ના પમાની કલમ-૧૫૬ તથા અનુસૂચિ-પથી રદ કરેલ છે.)

૪.૪.૪૬ કલમ-૧૦૦ બોજા :

પક્ષકારોના કાર્યથી અથવા કાયદાના અમલથી એક વ્યકિતની સ્થાવર મિલકત બીજી વ્યકિતને કોઈ રકમ ચૂકવવા માટે જામીનગીરી થાય પણ તે વ્યવહાર ગીરો ન બને ત્યારે તે બીજી વ્યકિત તે મિલકત ઉપર બોજો ધરાવે છે એમ ગણાય અને આ અધિનિયમમાં આ પહેલાં કરેલી જે જોગવાઈઓ સાદા ગીરોને લાગુ પડતી હોય તે તમામ એવા બોજાને શકય હોય ત્યાં સુધી લાગુ પડશે.

કોઈ ટ્રસ્ટીએ ટ્રસ્ટનો અમલ કરવામાં કરેલા વાજબી ખર્ચ માટે ટ્રસ્ટની મિલકત ઉપરના ટ્રસ્ટીના બોજાને આ કલમનો કોઈપણ મજકૂર લાગુ પડતો નથી અને તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદાથી સ્પષ્ટ રીતે અન્યથા જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય તે સિવાય અવેજસર અને બોજાની જાણ વિના જે વ્યકિતને કોઈ મિલકત તબદિલ કરવામાં આવી હોય તેના હસ્તકની તે મિલકત સામે કોઈપણ બોજાનો અમલ કરાવી શકાશે નહિ.

૪.૪.૪૭ કલમ-૧૦૧ પછીનો બીજો બોજો હોય ત્યારે વિલીનીકરણ થશે નહિ :

સ્થાવર મિલકતનો ગીરોદાર અથવા તેના ઉપર બોજો ધરાવતી વ્યકિત અથવા તે ગીરોદાર કે બોજો ધરાવનાર વ્યકિત પાસેથી તબદિલીથી મેળવનાર વ્યકિત, યથાપ્રસંગ, તે મિલકત મૂકનારના અથવા તેના માલિકના તે મિલકતમાંના હક, પોતાની અને તે જ મિલકતના પછીના ગીરોદારની અથવા તે ઉપરનો પછીનો બોજો ધરાવનાર વ્યકિતની વચ્ચેનો પ્રશ્ન હોય ત્યાં સુધી સદરહુ ગીરોને અથવા બોજાને તેમ કરવાથી વિલીન કર્યા વગર ખરીદી શકશે અથવા બીજી રીતે સંપાદિત કરી શકશે અને પછીના એવા ગીરોદારને અથવા બોજો ધરાવનારને આગલો ગીરો અથવા બોજો છોડાવ્યા વગર અથવા તેને અધીન હોય તે સિવાય બીજી રીતે ગીરો નાબૂદ કરવાનો અથવા તે મિલકત વેચવાનો હક રહેશે નહિ.

૪.૪.૪૮ કલમ-૧૦૨ એજન્ટ ઉપર બજણી કરવા અથવા તેને રકમ પેશ કરવા બાબત :

જેના ઉપર આ પ્રકરણ હેઠળ કોઈ નોટિસ બનાવવાની હોય અથવા જેને કોઈ રકમ પેશ કરવાની હોય તે વ્યકિત, ગીરો મિલકત અથવા તેનો કોઈ ભાગ જે જિલ્લામાં આવેલ હોય તેમાં રહેતી ન હોય

ત્યારે તેનું કુલમુખત્યારનામું ધરાવતા અથવા નોટિસ કે પેશ કરેલી રકમ સ્વીકારવા માટે અન્યથા રીતસર અધિકાર આપેલા તેના એજન્ટ ઉપર નોટિસ બજાવવામાં આવે અથવા તેને રકમ પેશ કરવામાં આવે તે પૂરતું છે એમ ગણાશે.

જેના ઉપર નોટિસ બજાવવી જોઈએ તેવો કોઈ એજન્ટ અથવા વ્યકિત નોટિસ આપવાની જે વ્યકિતની ફરજ હોય તેને મળી આવે નહિ અથવા તેના જાણવામાં ન હોય ત્યારે જે ન્યાયાલયમાં ગીરો છોડાવવાનો દાવો લાવી શકાતો હોય તે ન્યાયાલયને તે અરજ કરી શકશે, અને તે ન્યાયાલયે એવી નોટિસ કઈ રીતે બજાવવી તે વિશે આદેશ આપવો જોઈશે અને એવા આદેશ અનુસાર બજાવેલી નોટિસ પૂરતી છે એમ ગણાશે.

પરંતુ રકમ અનામત મૂકવામાં આવી હોય ત્યારે કલમ-૮૩ મુજબની નોટિસની બાબતમાં જે ન્યાયાલયમાં અનામત મૂકવામાં આવી હોય તે ન્યાયાલયને અરજી કરવી જોઈશે.

જેને રકમ પેશ કરવી જોઈએ એવી કોઈ વ્યકિત અથવા એજન્ટ રકમ પેશ કરવા માગતી વ્યકિતને મળી આવે નહિ અથવા તેના જાણવામાં ન હોય ત્યારે ગીરો છોડાવવાનો દાવો જે ન્યાયાલયમાં લાવી શકાતો હોય તે ન્યાયાલયમાં પોતે પેશ કરવા માંગતી હોય તે રકમ તે અનામત મૂકી શકશે અને તે રીતે અનામત મૂકવાથી તે રકમ પેશ કરવામાં આવી હોય એવી અસર થશે.

૪.૪.૪૯ કલમ-૧૦૩ કરાર કરવા અક્ષમ વ્યકિતને કે તેણે બજાવવાની અથવા તેને આપવાની નોટિસ, વગેરે :

આ પ્રકરણની જોગવાઈઓ હેઠળ કોઈ નોટિસ કરાર કરવા અક્ષમ વ્યકિત ઉપર બજાવવાની હોય અથવા તેણે આપવાની હોય અથવા તેણે કોઈ રકમ ન્યાયાલય બહાર ધરવાની કે અનામત મૂકવાની

હોય અથવા સ્વીકારવાની કે લઈ જવાની હોય ત્યારે એવી નોટિસ તે વ્યકિતની મિલકતના કાયદેસરના ક્યુરેટર ઉપર બજાવી શકાશે અથવા તે આપી શકાશે અથવા ક્યુરેટર રકમ ધરી કે અનામત મૂકી શકશે અથવા સ્વીકારી કે લઈ જઈ શકશે પરંતુ ક્યુરેટર ન હોય અને તે વ્યકિતના હિત ખાતર આ પ્રકરણની જોગવાઈઓ હેઠળ નોટિસ બજાવવાનું અથવા રકમ ધરવાનું કે અનામત મુકવાનું આવશ્યક અથવા ઈચ્છવા યોગ્ય હોય ત્યારે જે ન્યાયાલયમાં ગીરો છોડાવવાનો દાવો લાવી શકાતો હોય તે ન્યાયાલયને, એવી નોટિસ આપવા અથવા સ્વીકારવા માટે અથવા એવી રકમ અનામત મૂકવા કે અનામત મૂકેલી રકમ લઈ જવા માટે અને તે વ્યકિત કરાર કરવાની ક્ષમતા ધરાવતી હોય તો તે કરી શકી હોત અથવા તેણે કરવા જોઈતા હતા તેવા તમામ આનુષંગિક કાર્યો કરવા માટે દાવા પૂરતો વાલી નીમવા અરજી કરી શકાશે અને ''દીવાની કાર્યરીતિ અધિનિયમ, ૧૯૦૮'' ની ૧લી અનુસૂચિના ઓર્ડર-૩૨ ની જોગવાઈઓ, શકય હોય ત્યાં સુધી એવી અરજીને અને તેના પક્ષકારોને અને તે હેઠળ નીમેલા વાલીને લાગુ પડશે.

૪.૪.૫૦ કલમ-૧૦૪ નિયમો કરવાની સત્તા :

ઉચ્ચ ન્યાયાલયમાં અને ઉચ્ચ ન્યાયાલયની દેખરેખ નીચેનાં દીવાની ન્યાયાલયોમાં આ પ્રકરણની જોગવાઈઓના અમલ કરવા માટે ઉચ્ચ ન્યાયાલય વખતોવખત આ અધિનિયમને સુસંગત નિયમો કરી શકશે.

૪.૫ સ્થાવર મિલકતના પટ્ટા :

૪.૫.૧ કલમ-૧૦૫ પટ્ટાની વ્યાખ્યા :

સ્થાવર મિલકતનો પટ્ટો એટલે તબદિલીથી મેળવનારે તબદિલ કરનારને ચૂકવેલી અથવા આપવાનું વચન આપેલી કિંમતના અથવા નિયત મુદતે કે નિદિષ્ટ પ્રસંગે તેણે આપવાની રકમ, પાકના હિસ્સા,

સેવા અથવા બીજી કોઈ કિંમતની વસ્તુના અવેજ બદલ વ્યકત અથવા ગર્ભિત રીતે ચોક્કસ સમય માટે અથવા કાયમ માટે થયેલી અને તબદિલીથી મેળવનારે એવી બંધણીઓ સાથે સ્વીકારેલી તબદિલી.

પટ્ટે આપનાર, પટ્ટેદાર, પ્રીમિયમ અને ભાડાની વ્યાખ્યા

તબદિલ કરનાર પટ્ટે આપનાર કહેવાય, તબદિલીથી મેળવનાર પટ્ટેદાર કહેવાય ચૂકવવાની કિંમત પ્રીમિયમ કહેવાય અને એ રીતે આપવાની રકમ, હિસ્સો, સેવા અથવા બીજી વસ્તુ ભાડું કહેવાય.

૪.૫.૨ કલમ-૧૦૬ લેખિત કરાર અથવા સ્થાનિક પ્રથાની ગેરહાજરીમાં કેટલાક પટ્ટાઓની મુદત :

(૧) વિરુદ્ધનો કોઈ કરાર અથવા સ્થાનિક કાયદો કે પ્રથા ન હોય તો ખેતીના અથવા માલ ઉત્પાદનના હેતુ માટેનો સ્થાવર મિલકતનો પટ્ટો વરસ-વરસનો પટ્ટો છે એમ ગણાશે અને પટ્ટે આપનાર કે પટ્ટેદાર બેમાંથી કોઈ એક તરફથી છ મહિનાની નોટિસ આપી તે સમાપ્ત કરી શકાશે અને અન્ય કોઈ હેતુ માટેનો સ્થાવર મિલકતનો પટ્ટો મહિનાથી મહિનાનો પટ્ટો છે એમ ગણાશે અને પટ્ટે આપનાર કે પટ્ટેદાર બેમાંથી કોઈ એક તરફથી પંદર દિવસની નોટિસ આપી તે સમાપ્ત કરી શકાશે.

(૨) જે તે વખતમાં અમલ હોય તેવા કોઈપણ અન્ય કાયદામાં ગમે તે સમાવિષ્ટ હોય તેમ છતાં પેટા-કલમ(૧) માં જણાવેલ મુદત નોટિસ સ્વીકાર્યાની તારીખથી શરૂ થયેલ ગણાશે.

(૩) પેટા-કલમ(૧) માં જણાવેલ મુદત સમાપ્ત થઈ ગયા પછી કોઈ દાવો કે અન્ય કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તે પેટા-કલમ અન્વયે જણાવેલ મુદત કરતાં તેમાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ મુદત ઓછી હોવાના એક માત્ર કારણથી જ પેટા-કલમ(૧)

અન્વયેની નોટિસ ગેરકાયદેસર ગણવામાં આવશે નહી.

(૪) પેટા-કલમ(૧) અન્વયેની દરેક નોટિસ લેખિતમાં હોવી જોઈશે તે નોટિસ આપનાર દ્વારા અથવા તેના વતી આપનાર કોઈ વ્યકિતએ અન્ય વ્યકિત દ્વારા સહી કરેલ હોવી જોઈશે અને તે નોટિસ દ્વારા જે વ્યકિતને બંધનકર્તા બનાવવાનો ઈરાદો હોય તેને આવી નોટિસ ટપાલથી અથવા રૂબરૂમાં તેને અથવા તેના રહેઠાણ ઉપર રહેતા તેના કુટુંબીજનોમાંથી કોઈને અથવા તેના નોકરને તેના રહેઠાણ ઉપર આપવી જોઈશે અથવા તે તેના રહેઠાણ ઉપરની મિલકત ઉપર દેખાઈ આવે તેવા ભાગ ઉપર ચોંટાડવાની રહેશે.

૪.૫.૩ કલમ-૧૦૭ પટ્ટો કેવી રીતે કરી આપી શકાય :

વરસ વરસનો, અથવા એક વર્ષથી વધુ મુદતનો અથવા જેનું વાર્ષિક ભાડું ઠરાવ્યું હોય તેવો સ્થાવર મિલકતનો પટ્ટો રજિસ્ટર કરેલા લખાણથી જ કરી આપી શકાશે.

સ્થાવર મિલકતના અન્ય પટ્ટાઓ રજિસ્ટર કરેલા લખાણથી અથવા મૌખિક કરાર સાથે કબજો સોંપીને કરી આપી શકાશે.

સ્થાવર મિલકતનો પટ્ટો રજિસ્ટર કરેલા લખાણથી કરી આપવામાં આવ્યો હોય ત્યારે તે લખાણ અથવા એકથી વધુ લખાણો હોય ત્યારે એવું દરેક લખાણ પટ્ટે આપનાર અને પટ્ટેદાર બંનેએ કરી આપવું જોઈશે :

પરંતુ રાજ્ય સરકાર, વખતો વખત રાજપત્રમાં જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ કરીને આદેશ કરી શકશે કે વરસવરસના અથવા એક વર્ષથી વધુ મુદતના અથવા જેનું વાર્ષિક ભાડું ઠરાવ્યું હોય એવા પટ્ટા સિવાયના સ્થાવર મિલકતના પટ્ટા અથવા એવા કોઈ વર્ગના પટ્ટા રજિસ્ટર કર્યા

વગરના લખાણથી અથવા કબજો સોંપ્યા વિના મૌખિક કરારથી કરી શકાશે.

૪.૫.૪ કલમ-૧૦૮ પટ્ટે આપનાર અને પટ્ટેદારના હક અને તેમની જવાબદારીઓ :

વિરુદ્ધમાં કોઈ કરાર અથવા સ્થાનિક પ્રથા ન હોય તો પટ્ટે આપનારને અને પટ્ટેદારને એકબીજા સાથે સંબંધ હોય ત્યાં સુધી અનુક્રમે આ નીચેના નિયમોમાં અથવા તેમાંથી પટ્ટે આપેલી મિલકતને લાગુ પડતા હોય તે નિયમોમાં જણાવેલા હક છે અને તેમાં જણાવેલી જવાબદારીઓને તે અધીન છે :-

(ક) પટ્ટો આપનારનો હક અને તેની જવાબદારીઓ

(ક) જેની પટ્ટે આપનારની જાણ હોય પણ પટ્ટેદાર સાધારણ કાળજીથી જે શોધી શકે નહિ એવી તે મિલકતના ઉર્દિષ્ટ ઉપયોગના સંદર્ભમાં તેમાં કોઈ મહત્વની ખામી હોય તો પટ્ટેદારને જણાવી લેવા પટ્ટે આપનાર બંધાયેલ છે.

(ખ) પટ્ટેદારની માગણી ઉપરથી તેને મિલકતનો કબજો આપવા પટ્ટે આપનાર બંધાયેલ છે.

(ગ) પટ્ટે આપનારે પટ્ટેદાર સાથે એવો કરાર કર્યો ગણાશે કે પટ્ટાનું ઠરાવેલું ભાડું પટ્ટેદાર ચૂકવે અને તેને બંધનકર્તા કરારોનું પાલન કરે તો પટ્ટાની મુદત દરમિયાન તે વિના હરકતે મિલકત ધરાવી શકશે.

એવા કરારનો ફાયદો પટ્ટેદારના પટ્ટેદાર તરીકેના હિત સાથે જોડાયેલો રહેશે અને તે હિત પૂરેપૂરું અથવા અંશતઃ જેનામાં વખતોવખત નિહિત થયું હોય તેવી દરેક વ્યકિત તેનો

અમલ કરાવી શકશે.

(ખ) પટ્ટેદારના હક અને જવાબદારીઓ

(ઘ) પટ્ટો ચાલુ હોય તે દરમિયાન મિલકતમાં કંઇ અનુવૃદ્ધિ થાય તો એવી અનુવૃદ્ધિનો પટ્ટામાં સમાવેશ થાય છે એમ ગણાશે.

(ચ) આગથી વાવાઝોડાથી કે પૂરથી અથવા કોઈ લશ્કર કે ટોળાએ કરેલી હિંસાથી અથવા કોઈ ખાળી શકાય નહિ એવા બળથી, મિલકતનો કોઈ મહત્વનો ભાગ પુરેપૂરો નાશ પામે અથવા જે હેતુ માટે તે પટ્ટો આપ્યો હોય તે માટે મહદઅંશે અને કાયમને માટે નકામો બને ત્યારે પટ્ટેદાર ઈચ્છે તો પટ્ટો રદ થશે :

પરંતુ પટ્ટેદારના ગેરકાયદે કૃત્યથી અથવા કસૂરથી નુકસાન થયું હોય તો આ જોગવાઈનો ફાયદો ઉઠાવવા તે હકદાર થશે નહિ.

(છ) પટ્ટે આપનાર મિલકતમાં જે મરામત કરવા બંધાયેલ હોય તેવી મરામત નોટિસ આપ્યા પછી વાજબી સમયમાં કરાવી લેવામાં તે ગફલત કરે તો પટ્ટેદાર પોતે એવી મરામત કરી શકશે અને તેનું ખર્ચ વ્યાજ સાથે ભાડામાંથી કાપી લઈ શકશે અથવા અન્યથા પટ્ટે રાખનાર પાસેથી વસૂલ કરી શકશે.

(જ) પોતે જે રકમ ચૂકવવા બંધાયેલ હોય અને જે ચૂકવવામાં ન આવે તો પટ્ટેદાર પાસેથી અથવા મિલકતમાંથી વસૂલ થવાને પાત્ર હોય તેવી રકમ ચૂકવવા પટ્ટે આપનાર ગફલત કરે તો પટ્ટેદાર પોતે તે રકમ ચૂકવી શકશે અને

તે રકમ વ્યાજ સાથે કાપી લઈશ કશે અથવા અન્યથા પટ્ટે આપનાર પાસેથી વસૂલ કરી શકશે.

(ઝ) પટ્ટો સમાપ્ત થયા પછી પણ પટ્ટે રાખેલી મિલકત પોતાન કબજામાં હોય ત્યાં સુધી પટ્ટેદાર ગમે તે સમયે પોતે જમીન સાથે જોડેલી હોય તેવી તમામ વસ્તુઓ હટાવી શકશે પણ પાછળથી તે એ પ્રમાણે કરી શકશે નહિ.

પરંતુ એવી વસ્તુઓ હટાવી લેતાં તેને તે મિલકત જે સ્થિતિમાં મળી હોય તે સ્થિતિમાં તેણે છોડી જવી જોઈશે.

(ટ) પટ્ટેદારની કસૂર સિવાયના કોઈ કારણે કોઈ અચોક્કસ મુદતનો પટ્ટો સમાપ્ત થાય ત્યારે પટ્ટેદારે તે મિલકત ઉપર કંઈ રાપ્યું હોય કે વાવ્યું હોય અને પટ્ટો સમાપ્ત થતી વખતે તે મોલ ઉભો હોય તો એવા મોલ માટે તેમજ તે લણવા અને લઈ જવા માટે તે મિલકતમાં છૂટથી આવવા જવાનો પટ્ટેદારને અથવા તેના કાયદેસરના પ્રતિનિધિને હક છે.

(ઠ) પટ્ટેદાર મિલકતમાંનું પોતાનું પૂરેપુરું હિત અથવા તેનો કોઈ ભાગ સંપૂર્ણપણે અથવા ગીરો મૂકીને અથવા પટ્ટે આપીને તબદિલ કરી શકશે અને એવું હિત કે તેનો કોઈ ભાગ તબદિલીથી મેળવનાર, તેને ફરીથી તબદિલ કરી શકશે એવી તબદિલી થવાને કારણે જ પટ્ટે આપનાર પટ્ટા સાથે સંલગ્ન કોઈપણ જવાબદારીમાંથી મુકત થશે નહિ.

તબદિલ કરી શકાય નહિ તેવો કબજાહક ધરાવતા ગણોતિયાને, જે એસ્ટેટ અંગે મહેસુલ ભરવામાં કસૂર થઈ હોય તે એસ્ટેટના ફાર્મરને અથવા વાલી ન્યાયાલયના વહીવટ હેઠળની એસ્ટેટના પટ્ટેદારને, એવા ગણોતિયા, ફાર્મર અથવા પટ્ટેદાર તરીકે પોતાનું હિત બીજાને નામ ફેર કરી આપવાનો આ ખંડના કોઈપણ મજકૂરથી અધિકાર મળે છે એમ ગણાશે નહિ.

(ડ) પોતે જે હિત પટ્ટેથી લેવાનો હોય તે કેવા પ્રકારનું છે અને કેટલું છે તે વિશે અને જેથી એવા હિતમાં સારો એવો વધારો થતો હોય એવી જે હકીકત પટ્ટેદાર જાણતો હોય પણ પટ્ટે આપનાર તે જાણતો ન હોય તે હકીકત પટ્ટે આપનારને જણાવી દેવા તે બંધાયેલ છે.

(ઢ) યોગ્ય સમયે અને સ્થળે પટ્ટો આપનારને અથવા તેના વતી તેના એજન્ટને પ્રીમિયમ અથવા ભાડું ચૂકવવા અથવા ભરવા પટ્ટેદાર બંધાયેલ છે.

(ત) વાજબી ઘસારાથી અથવા ખાળી ન શકાય એવા બળથી થતા ફેરફારો સિવાય પટ્ટેદારને મિલકતનો કબજો મળ્યો હોય તે સમયે તે જેવી સ્થિતિમાં હોય તે જ સ્થિતિમાં તેને રાખવા અને પટ્ટો સમાપ્ત થતાં તે જ સ્થિતિમાં પાછી સોંપવા અને પટ્ટાની મુદત દરમિયાન તમામ વાજબી સમયે પટ્ટે આપનારને અને તેના એજન્ટોને તે મિલકત ઉપર પ્રવેશવા દેવા અને તેની સ્થિતિ તપાસવા દેવા અને તેની સ્થિતિમાં કાં ખામી હોય તો તે અંગેની નોટિસ આપવા અથવા મૂકી જવા દેવા માટે પટ્ટેદાર બંધાયેલ છે અને પટ્ટેદારના અથવા

તેના નોકરોના કે એજન્ટોના કોઈ કૃત્યથી અથવા કસૂરથી એવી ખામી થવા પામી હોય એવી નોટિસ આપવામાં આવે કે મૂકી જવામાં આવે ત્યારથી ત્રણ મહિનાની અંદર તે ખામી સુધારી લેવા તે બંધાયેલ છે.

(થ) મિલકત અથવા તેનો કોઈ ભાગ પાછો મેળવવા માટેની કોઈ કાર્યવાહીની અથવા તે મિલકત સબંધી પટ્ટે આપનારના હકો ઉપર થયેલા કોઈ દબાણની અથવા તેમાં થયેલા કોઈ હસ્તક્ષેપની પટ્ટેદારને જાણ થાય તો વાજબી ખંત દાખવીને પટ્ટે આપનારને તેની જાણ કરવા તે બંધાયેલ છે.

(દ) કોઈ સમજદાર વ્યકિત તે મિલકત અને તેનું (હોય તે) ઉત્પન્ન પોતાની માલિકીનું હોય અને તેનો જે રીતે ઉપયોગ કરે એ રીતે પટ્ટેદાર તેનો ઉપયોગ કરી શકશે પણ જે હેતુ માટે તે મિલકત પટ્ટે આપવામાં આવી હોય તે સિવાયના કોઈ હેતુ માટે તેણે તેનો ઉપયોગ કરવો નહિ અથવા બીજાને કરવા દેવો નહિ અથવા ઈમારતી લાકડું પાડવું કે વેચવું નહિ, પટ્ટે આપનારની માલિકીનાં મકાનો પાડી નાંખવા નહિ કે તેમને નુકસાન કરવું નહિ અથવા પટ્ટે આપતી વેળા ખુલ્લી ન હોય એવી પથ્થરની અથવા બીજી ખાણો ખોદવી નહિ અથવા તે મિલકતનો નાશ કરે અથવા તેને કાયમી નુકસાન કરે તેવું બીજું કંઇ કરવું નહિ.

(ધ) પટ્ટે આપનારની સંમતિ વિના તેણે તે મિલકત ઉપર ખેતી સિવાયના કોઈ હેતુ માટે કોઈ કાયમી બાંધકામ કરવું નહિ.

(ન) પટ્ટો સમાપ્ત થાય એટલે તે મિલકતનો કબજો પટ્ટે આપનારને સોંપી દેવા પટ્ટેદાર બંધાયેલ છે.

૪.૫.૫ કલમ-૧૦૯ પટ્ટે આપનાર પાસેથી તબદિલીથી મેળવનારના હક :

પટ્ટે આપનાર, પટ્ટે આપેલી મિલકત અથવા તેનો કોઈ ભાગ અથવા તેમાંના કોઈ હિતનો કોઈ ભાગ તબદિલ કરે, તો તબદિલીથી કરે, તો તબદિલીથી મેળવનારને, વિરુદ્ધનો કોઈ કરાર ન હોય તો પોતે તે મિલકતનો માલિક રહે ત્યાં સુધી તબદિલ થયેલી મિલકત અથવા તેના ભાગ અંગેના પટ્ટે આપનારના તમામ હક રહેશે અને જો પટ્ટેદાર પસંદ કરે તો પટ્ટે આપનારની તમામ જવાબદારીઓને તે અધીન રહેશે, પણ એવી તબદિલી થવાને કારણે જે પટ્ટે આપનાર પટ્ટાની રૂએ પોતાની ઉપર આવેલી જવાબદારીઓમાંથી મુકત થશે નહિ સિવાય કે તબદિલીથી મેળવનાર પોતાને જવાબદાર છે એમ ગણવાનું પટ્ટેદારે પસંદ કર્યું હોય.

પરંતુ તબદિલી થયા પહેલાંના ભાડાની બાકી રકમ માટે તબદિલીથી મેળવનાર હકદાર નથી અને પટ્ટેદારને એવી તબદિલી થઈ છે એમ માનવાને કારણ ન હોય અને તે પટ્ટે આપનારને ભાડું ચૂકવે તો પટ્ટેદાર તબદિલીથી મેળવનારને એવું ભાડું ફરીથી ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે નહિ.

ભાડા પટ્ટાથી ઠરાવેલું પ્રીમિયમ અથવા ભાડું તબદિલ થયેલા ભાગ અંગે કેટલા પ્રમાણમાં ચૂકવવાનું થાય છે તે પટ્ટે આપનાર તબદિલીથી મેળવનાર અને પટ્ટેદાર નક્કી કરી શકશે અને તેઓ સહમત ન થાય તો પટ્ટે આપેલી મિલકતના કબજા માટેનો દાવો સાંભળવા જે ન્યાયાલયને હકૂમત હોય તે ન્યાયાલય તેનો નિર્ણય કરી શકશે.

૪.૫.૬ કલમ-૧૧૦ મુદત શરૂ થયાનો દિવસ ગણતરીમાં ન લેવા બાબત :

કોઈ સ્થાવર મિલકતના પટ્ટાથી નિયત કરેલો સમય અમુક દિવસથી શરૂ થશે એમ દર્શાવેલું હોય ત્યારે તે સમયની ગણતરી કરવામાં તે દિવસ ગણવામાં આવશે નહિ. શરૂઆતનો દિવસ જણાવેલો ન હોય ત્યારે એ રીતે નિયમ કરેલો સમય પટ્ટો કરી આપવામાં આવે ત્યારથી શરૂ થશે.

વર્ષના પટ્ટાની મુદત :

નિયત કરેલો સમય એક વર્ષનો અથવા અમુક વર્ષનો હોય ત્યારે વિરુદ્ધની સ્પષ્ટ કબૂલાત ન હોય તો જે દિવસથી તે સમય શરૂ થતો હોય ત્યાર પછીના વર્ષને અંતે આવતો તે દિવસ પૂરો થતાં સુધી પટ્ટો ચાલુ રહેશે.

પટ્ટો સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ :

નિયત કરેલો સમય પૂરો થાય તે પહેલાં પટ્ટો સમાપ્ત કરી શકાશે એમ દર્શાવેલું હોય અને કોની ઈચ્છાથી તે સમાપ્ત કરી શકાશે તે પટ્ટામાં જણાવેલું ન હોય ત્યારે પટ્ટે આપનારને નહિ પણ પટ્ટેદારને તે સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ રહેશે.

૪.૫.૭ કલમ-૧૧૧ પટ્ટાની સમાપ્તિ :

સ્થાવર મિલકતનો પટ્ટો નીચેના સંજોગોમાં સમાપ્ત થાય છે-

(ક) તેથી નિયત કરેલો સમય વીતી જવાથી

(ખ) કોઈ બનાવ બનવાની શરતે સમય નિયત કરવામાં આવ્યો હોય ત્યારે તે બનાવ બનવાથી

(ગ) પટ્ટે આપનારનું મિલકતમાંનું હિત કોઈ બનાવ બને એટલે

સમાપ્ત થવાનું હોય અથવા તે બને ત્યારે ત્યાં સુધી જ તેને તે મિલકતનો નિકાલ કરવાનો હક હોય ત્યારે એવો બનાવ બનવાથી

(ઘ) પટ્ટે આપનાર અને પટ્ટેદારના સમગ્ર મિલકતમાંના હિતો કોઈ એક વ્યકિતમાં એક જ સમયે, એક જ હકથી નિહિત થાય ત્યારે

(ચ) વ્યકત રીતે સોંપી દેવાથી એટલે કે પટ્ટેદાર પટ્ટા હેઠળનું હિત પટ્ટે આપનારની તરફેણમાં તેમની વચ્ચેની પરસ્પરની કબૂલાતથી છોડી દે ત્યારે

(છ) ગર્ભિત રીતે સોંપી દેવાથી

(જ) પટ્ટાહક ગુમાવવાથી એટલે કે (૧) એવી સ્પષ્ટ શરત રાખવામાં આવી હોય કે તેનો ભંગ થયે પટ્ટે આપનાર પુનઃ પ્રવેશ કરી શકશે તો તે શરતનો ભંગ થાય ત્યારે અથવા (૨) કોઈ ત્રાહિત વ્યકિતને માલિકીહક છે એમ જણાવીને અથવા પોતાને માલિકીહક છે એવો દાવો કરીને પટ્ટેદાર પોતાની પટ્ટેદાર તરીકેની હેસિયત ત્યજી દે ત્યારે અથવા (૩) પટ્ટેદારને નાદાર ઠરાવવામાં આવે તો પટ્ટે આપનાર પુનઃ પ્રવેશ કરી શકશે એવી પટ્ટામાં જોગવાઈ હોય

અને એવું બને ત્યારે અને આમાંથી કોઈપણ પ્રસંગે પટ્ટે આપનાર અથવા તેની પાસેથી તબદિલીથી મેળવનાર પટ્ટો સમાપ્ત કરવાના પોતાના ઈરાદાના પટ્ટેદારને લેખિત જાણ કરે ત્યારે

(ઝ) પટ્ટો સમાપ્ત કરવાની અથવા પટ્ટે આપેલી મિલકત ખાલી કરવાની કે ખાલી કરવાના ઈરાદાની એકપક્ષે બીજા પક્ષને રીતસર આપેલી નોટિસની મુદત પૂરી થવાથી

૪.૫.૮ કલમ-૧૧૨ પટ્ટો ગુમાવ્યાની વાત જતી કરવા બાબત :

પટ્ટો ગુમાવ્યા પછી લેણું થયેલું ભાડું સ્વીકારવાથી અથવા તે ભાડા માટે જપ્તી લાવવાથી, અથવા પટ્ટો ચાલુ છે એમ ગણવાનો પટ્ટે આપનારનો ઈરાદો છે એવું કોઈ બીજા કૃત્ય દ્વારા તેણે દર્શાવવાથી કલમ-૧૧૧ના ખંડ (જ) હેઠળ પટ્ટો ગુમાવ્યાની વાત જપ્તી કરી ગણાય.

પરંતુ પટ્ટો રદ થઈ ગયો છે એવી પટ્ટેદારને જાણ હોવી જોઇએ.

વધુમાં પટ્ટા હક રદ થવાને કારણે પટ્ટેદાર સામે મિલકત ખાલી કરાવવાનો દાવો માંડયા પછી ભાડું સ્વીકારવામાં આવે ત્યારે એવા સ્વીકારથી પટ્ટો રદ થયાની વાત જતી કરી ન ગણાય.

૪.૫.૯ કલમ-૧૧૩ મિલકત ખાલી કરવાની નોટિસ જતી કરવા બાબત :

જેને નોટિસ આપવામાં આવી હોય તે વ્યકિતની વ્યકિત કે ગર્ભિત સંમતિથી અને પટ્ટે આપનારને પટ્ટો ચાલુ છે એમ ગણવાનો પોતાનો ઈરાદો દર્શાવતું કોઈ કાર્ય કરવાથી કલમ-૧૧૧ ખંડ (ઝ) હેઠળ આપેલી નોટિસ જતી કરી ગણાય.

૪.૫.૧૦ કલમ-૧૧૪ ભાડું ન ચૂકવ્યાને કારણે પટ્ટાહક ગુમાવવા અંગે રાહત :

ભાડું ન ચૂકવાયાને કારણે પટ્ટાહક ગુમાવવાથી સ્થાવર મિલકતનો કોઈ પટ્ટો સમાપ્ત થયો હોય અને પટ્ટે આપનાર પટ્ટેદાર સામે મિલકત ખાતી કરાવવાનો દાવો માંડે ત્યારે જો પટ્ટેદાર પટ્ટો આપનારને ભાડાની બાકી રકમ તે ઉપરના વ્યાજ અને દાવાના પૂરા ખર્ચ સાથે દાવાની સુનાવણી વખતે ચૂકવે અથવા ચૂકવવા માટે ધરે અથવા પંદર દિવસમાં

એવી રકમ ચૂકવવા માટે ન્યાયાલય પૂરતી ગણે એવી જામીનગીરી આપે તો ન્યાયાલય, મિલકત ખાલી કરવાનું હુકમનામું કરી આપવાને બદલે પટ્ટાહક ન ગુમાવાય તે માટે પટ્ટેદારને રાહત આપવાનો હુકમ કરી શકશે અને તેમ થતાં પટ્ટેદાર પટ્ટાહક ગુમાવેલ ન હોય તેમ પટ્ટે આપેલી મિલક્ત ધરાવશે.

૪.૫.૧૧ કલમ-૧૧૪-ક અમુક બીજા દાખલાઓમાં પટ્ટાહક ન ગુમાવાય તે માટે રાહત :

એવી સ્પષ્ટ શરત રાખવામાં આવી હોય કે તેનો ભંગ થવાથી પટ્ટે આપનાર પુનઃ પ્રવેશ કરી શકશે અને તે શરતનો ભંગ થવાને કારણે પટ્ટાહક ગુમાવવાથી કોઈ સ્થાવર મિલકતનો પટ્ટો સમાપ્ત થયો હોય ત્યારે આપનાર પટ્ટેદારને -

(ક) જેના અંગે ફરિયાદ હોય તે ખાસ શરતભંગનો નિર્દેશ કરતી અને

(ખ) થયેલા ભંગનો ઉપાય થઈ શકતો હોય તો તેનો ઉપાય કરવાની પટ્ટેદાર પાસે માંગણી કરતી

લેખિત નોટિસ ન બજાવે અને નોટિસ બજ્યા પછી વાજબી સમયમાં પટ્ટેદાર, થયેલા ભંગનો ઉપાય ન કરે ત્યાં સુધી મિલકત ખાલી કરાવવાનો દાવો લાવી શકાશે નહિ.

પટ્ટે આપેલી મિલકત નામફેર ન કરવા, પેટા-ભાડે ન આપવા, તેનો કબજો છોડી ન દેવા અથવા તેનો નિકાલ ન કરવા અંગેની સ્પષ્ટ શરતને અથવા ભાડું ન ચૂકવાય તો પટ્ટાહક ગુમાવવા સંબંધી સ્પષ્ટ શરતને આ કલમનો કોઈપણ મજકૂર લાગુ પડશે નહિ.

૪.૫.૧૨ કલમ-૧૧૫ પટ્ટાહક સોંપી દેવાની અથવા તે ગુમાવવાની પેટા-પટ્ટાઓ ઉપર અસર :

સ્થાવર મિલકતનો કોઈ પટ્ટાહક વ્યકત કે ગર્ભિત રીતે સોંપી દેવાથી, મહદઅંશે મૂળ પટ્ટાના જેવી જ શરતોએ અગાઉ કરી આપેલા તે મિલકતના કે તેના કોઈ ભાગના પેટા-પટ્ટાને પ્રતિકૂળ અસર થશે નહિ પણ નવો પટ્ટો મેળવવાના હેતુથી પટ્ટાહક સોંપી દેવામાં આવ્યો હોય તે સિવાય પેટા-પટ્ટેદારે ચૂકવવાનું ભાડું તેણે પટ્ટે આપનારને ચૂકવવાનું રહેશે અને પેટા-પટ્ટેદારને બંધનકર્તા કરારોનો અમલ તે કરાવી શકશે.

પેટા-પટ્ટેદારો સામે કપટ કરવા પટ્ટે આપનારે પટ્ટો ગુમાવડાવ્યો હોય અથવા કલમ-૧૧૪ હેઠળ પટ્ટો ન ગુમાવાય તે માટે રાહત આપવામાં આવી હોય તે સિવાય પટ્ટો ગુમાવવાથી એવા તમામ પેટા-પટ્ટાઓ પણ ગુમાવાય છે.

૪.૫.૧૩ કલમ-૧૧૬ મુદત પૂરી થયા પછી કબજો ચાલુ રાખવાની અસર :

કોઈ મિલકતનો પટ્ટેદાર અથવા પેટા-પટ્ટેદાર, પોતાને આપવામાં આવેલ પટ્ટો સમાપ્ત થયા પછી મિલકત પોતાના કબજામાં રાખે અને પટ્ટે આપનાર અથવા તેનો પ્રતિનિધિ પટ્ટેદાર અથવા પેટા-પટ્ટેદાર પાસેથી ભાડું સ્વીકારે અથવા તેને પોતાનો કબજો ચાલુ રાખવાની સંમતિ આપે તો તે પટ્ટો, એથી વિરુદ્ધ કબૂલાત ન હોય તો જે હેતુ માટે તે મિલકત પટ્ટે આપી હોય તે અનુસાર કલમ-૧૦૬ માં નિર્દિષ્ટ કર્યા પ્રમાણે વરસ વરસના અથવા મહિના મહિનાના પટ્ટા તરીકે તાજો કરી આપ્યો ગણાય.

૪.૫.૧૪ કલમ-૧૧૭ ખેતીના હેતુઓ માટેના પટ્ટાઓની મુકિત :

આ પ્રકરણની તમામ અથવા તેમાંથી કોઇ જોગવાઈઓ તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કોઈ સ્થાનિક કાયદાની જોગવાઈઓ સાથે કે તેને અધીન રહીને ખેતીના હેતુઓ માટેના તમામ અથવા કોઇ પટ્ટાની બાબતમાં લાગુ પડશે એવું રાજપત્રમાં જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ કરીને રાજ્ય સરકારે જાહેર કર્યું હોય તે સિવાય આ પ્રકરણની કોઈપણ જોગવાઈઓ ખેતીના હેતુઓ માટેના પટ્ટાઓને લાગુ પડશે નહિ.

એવું જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ થયાની તારીખથી છ મહિના પૂરા ન થાય ત્યાં સુધી તે અમલી બનશે નહિ.

૪.૬ વિનિમય વિષે :

૪.૬.૧ કલમ-૧૧૮ ''વિનિમય'' ની વ્યાખ્યા :

બે વ્યકિતઓ, જ્યારે એક વસ્તુની માલિકી બદલ બીજી વસ્તુની માલિકી પરસ્પર તબદિલ કરે અને તેમાંની કોઇ વસ્તુ કેવળ નાણું ન હોય અથવા તે બન્ને વસ્તુ કેવળ નાણું હોય ત્યારે તે વ્યવહાર વિનિમય કહેવાય.

વિનિમય પૂર્ણ કરવા માટે મિલકતની તબદિલી, એવી મિલકત વેચાણથી તબદિલ કરવા માટે ઠરાવેલી રીતે જ કરી શકાશે.

૪.૬.૨ કલમ-૧૧૯ વિનિમયથી મેળવેલી વસ્તુથી વંચિત થનાર વ્યકિતનો હક :

વિનિમયના કોઇ પક્ષકારને અથવા તેના થકી અથવા તેના મારફત દાવો કરનાર વ્યકિતને બીજા પક્ષકારના માલિકીહકમાં ખામી હોવાને કારણે તેણે વિનિમયથી મેળવેલી વસ્તુ કે તેના કોઇ ભાગથી વંચિત કરવામાં આવે ત્યારે વિનિમયની શરતો ઉપરથી કોઇ વિરુદ્ધ

ઈરાદો જણાતો ન હોય તો તેને અથવા તેના થકી અથવા તેની મારફત દાવો કરનાર વ્યકિતને થયેલા નુકસાન માટે અથવા જો વંચિત થયેલી વ્યકિત ઈચ્છે તો અને તબદિલ કરેલી વસ્તુ તે બીજા પક્ષકારના અથવા તેના કાયદેસરના પ્રતિનિધિના અથવા તેની પાસેથી વિના અવેજ તબદિલીથી મેળવનારના કબજામાં હોય તો તે પાછી આપવા માટે સદરહુ બીજો પક્ષકાર જવાબદાર છે.

૪.૬.૩ કલમ-૧૨૦ પક્ષકારોના હક અને તેમની જવાબદારીઓ :

આ પ્રકરણમાં અન્યથા જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય તે સિવાય દરેક પક્ષકારને પોતે આપે તે વસ્તુ અંગે વેચનારના હક છે અને વેચનારની જવાબદારીઓને તે અધીન છે અને પોતે લે તે વસ્તુ અંગે તેને ખરીદનારના હક છે અને ખરીદનારની જવાબદારીઓને તે અધીન છે.

૪.૬.૪ કલમ-૧૨૧ નાણાંનો વિનિમય :

નાણાંનો વિનિમય કરવામાં આવે ત્યારે દરેક પક્ષકાર તેથી પોતે આપેલા નાણાંના ખરાપણાની ખાતરી આપે છે.

૪.૭ બક્ષિસ :

૪.૭.૧ કલમ-૧૨૨ ''બક્ષિસ'' ની વ્યાખ્યા :

''બક્ષિસ'' એટલે દાતાએ સ્વેચ્છાપૂર્વક અને અવેજ વગર આદાતાને કરેલી અને તેણે અથવા તેના વતી કોઈ વ્યકિતએ સ્વીકારેલી અમુક વિદ્યમાન જંગમ અથવા સ્થાવર મિલકતની તબદિલી.

સ્વીકાર કયારે થવો જોઈએ :

એવો સ્વીકાર દાતાની હયાતીમાં અને મિલકત આપવા માટે તે સમર્થ હોય તે દરમિયાન કરવો પડશે. સ્વીકાર થયા પહેલાં દાતા મૃત્યુ

પામે તો બક્ષિસ રદબાતલ ગણાશે.

૪.૭.૨ કલમ-૧૨૩ તબદિલી કેવી રીતે થઇ શકે :

સ્થાવર મિલકતના બક્ષિસ કરવા માટે તબદિલી દાતાએ અથવા તેના વતી કોઇ વ્યકિતએ સહી કરેલા અને ઓછામાં ઓછા બે સાક્ષીઓએ સાખ કરેલા અને રજિસ્ટર કરેલા લખાણથી જ કરવી પડશે.

જંગમ મિલકતની બક્ષિસ કરવા માટે તબદિલી ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે સહી કરેલા અને રજિસ્ટર્ડ કરેલા લખાણથી અથવા ડિલિવરી આપીને કરી શકશે.

એવી ડિલીવરી, વેચેલા માલની ડિલિવરી આપવામાં આવે એ પ્રમાણે આપી શકાશે.

૪.૭.૩ કલમ-૧૨૪ વિદ્યમાન અને ભાવિ મિલકતની બક્ષિસ :

વિદ્યમાન અને ભાવિ મિલકત બન્નેની બક્ષિસ કરવામાં આવી હોય તો ભાવિ મિલકત પૂરતી તે રદબાતલ છે.

૪.૭.૪ કલમ-૧૨૫ એકથી વધુ વ્યકિતઓને કરેલી બક્ષિસ તેઓ પૈકી એક વ્યકિત ન સ્વીકારે ત્યારે :

બે કે વધુ આદાતાઓને કોઇ વસ્તુની બક્ષિસ કરવામાં આવી હોય અને તેમાંનો એક તે સ્વીકારે નહિ તેણે સ્વીકાર કર્યો હોય તો તે મેળવી શકયો હોત તો હિત પૂરતી તે બક્ષિસ રદબાતલ છે.

૪.૭.૫ કલમ-૧૨૬ બક્ષિસ કયારે મોકૂફ રાખી શકાય અથવા રદ કરી શકાય :

દાતા અને આદાતા એવી કબૂલાત કરી શકશે કે દાતાની ઇચ્છા ઉપર આધાર રાખતો ન હોય એવો કોઇ નિર્દિષ્ટ બનાવ બને તો બક્ષિસ

મોકૂફ રહેશે અથવા રદ થશે પણ જે બક્ષિસ અંગે પક્ષકારો એવી કબૂલાત કરે કે તે ફકત દાતાની ઈચ્છાથી પૂરેપૂરી અથવા અંશતઃ રદ કરી શકાશે તો તે બક્ષિસ, યથાપ્રસંગ, પૂરેપૂરી અથવા અંશતઃ રદબાતલ ગણાશે.

બક્ષિસ જો કરાર હોત તો જે દાખલામાં તે કરાર રદ કરી શકાત તે દાખલામાં પણ તે રદ કરી શકાશે.

ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે હોય તે સિવાય બક્ષિસ રદ કરી શકાય નહિ.

જાણ વિના અવેજસર તબદિલીથી મેળવનારાઓના હકને આ કલમના કોઈપણ મજકૂરથી અસર પહોંચે છે એમ ગણાશે નહિ.

૪.૭.૬ કલમ-૧૨૭ બોજાવાળી બક્ષિસો :

કોઈ બક્ષિસ એક જ વ્યકિતને કરી આપેલી એકથી વધુ વસ્તુઓની એક જ તબદિલી રૂપે હોય અને તેમાંથી એક વસ્તુ ઉપર કોઈ જવાબદારીનો બોજો હોય અને બીજી ઉપર ન હોય ત્યારે આ દાતા જો તે બક્ષિસ પૂરેપૂરી સ્વીકરે નહિ તો તે કંઈપણ મેળવી શકે નહિ.

કોઈ બક્ષિસ એક જ વ્યકિતને કરી આપેલી કેટલીક વસ્તુઓની જુદી જુદી અને સ્વતંત્ર એવી બે કે તેથી વધુ તબદિલીઓ રૂપે હોય ત્યારે આદાતા સ્વીકારે તે બક્ષિસ ફાયદાકારક અને ન સ્વીકારે તે બોજાવાળી હોય તો પણ આદાતાને તેમાંની એક સ્વીકારવાની અને બીજી ન સ્વીકારવાની છૂટ છે.

ગેરલાયક વ્યકિતને બોજાવાળી બક્ષિસ :

કરાર કરવાની ક્ષમતા ન ધરાવતો આદાતા જવાબદારીના બોજાવાળી મિલકત સ્વીકારે તો સ્વીકાર કરવાથી તે બંધાતો નથી પણ

કરાર કરવાની ક્ષમતા ધરાવતો થયા પછી અને સદરહુ જવાબદારીની જાણ સાથે જો આપેલી મિલકત પોતે રાખે તો તે એ પ્રમાણે બંધાય છે.

૪.૭.૭ કલમ-૧૨૮ તમામ મિલકતનો આદાતા :

દાતાએ તમામ મિલકત બક્ષિસ આપસ હોય ત્યારે કલમ-૧૨૭ ની જોગવાઈઓને અધીન રહીને બક્ષિસ કરતી વેળા દાતા પાસે લેણાં થતાં તેના તમામ દેવાં અને તેની જવાબદારીઓ માટે બક્ષિસવાળી મિલકત પૂરતો આદાતા જાતે જવાબદાર છે.

૪.૭.૮ કલમ-૧૨૯ મૃત્યુ સમયે કરેલાં દાનનો અને મુસ્લિમ કાયદાનો અપવાદ :

મૃત્યુ સમયે કરેલી જંગમ મિલકતની બક્ષિસો સાથે આ પ્રકરણના કોઈપણ મજકૂરને સંબંધ નથી અથવા મુસ્લિમ કાયદાના કોઈપણ નિયમને તેથી અસર થાય છે એમ ગણાશે નહિ.

૪.૮ દાવા યોગ્ય હકની તબદિલી :

૪.૮.૧ કલમ-૧૩૦ દાવાયોગ્ય હકની તબદિલી :

(૧) તબદિલી કરનારે અથવા તેણે રીતસર અધિકાર આપોલ એજન્ટે સહી કરેલા લેખિત દસ્તાવેજથી જ કોઈ દાવાયોગ્ય હક અવેજસર કે અવેજ વિના તબદિલ કરી શકાશે અને એવું લખાણ કરી આપવામાં આવે એટલે તે પૂર્ણ અને અસરકર્તા થશે અને તેમ થતાં તબદિલી કરનારને નુકસાની મેળવવાના કે અન્ય પ્રકારના જે હકો અને ઉપાયો હોય તે તમામ આ અધિનિયમમાં હવે પછી જોગવાઈ કર્યા પ્રમાણેની નોટિસ આપવામાં આવી હોય કે ન હોય તો પણ તબદિલીથી મેળવનારમાં નિહિત થશે.

પરંતુ ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેનું તબદિલી ખત ન હોય તો તબદિલ કરનાર જે દેણદાર અથવા બીજી વ્યકિત પાસેથી એવું લેણું વસૂલ કરવા અથવા તેની સામે એવા દાવાયોગ્ય હકનો અમલ કરાવવા હકદાર થાત તે દેણદારે અથવા બીજી વ્યકિતએ સદરહુ દેવાં અથવા દાવાયોગ્ય હક અંગે કરેલો દરેક વ્યવહાર એવી તબદિલીને સંબંધ હોય ત્યાં સુધી કાયદેસરનો ગણાશે.

(૨) ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે તબદિલી ખત કરી આપવામાં આવે એટલે દાવાયોગ્ય હક તબદિલીથી મેળવનાર તે હક અંગે દાવો કે કાર્યવાહી માંડવા માટે તબદિલ કરનારની સંમતિ મેળવ્યા વિના અથવા તેમાં તેને પક્ષકાર કર્યા વિના પોતાને નામે એવો દાવો અથવા કાર્યવાહી માંડી શકશે.

અપવાદ : આ કલમનો કોઈપણ મજકૂર દરિયાઇ અથવા આગના વીમાની પોલિસીની તબદિલીને લાગુ પડતો નથી અથવા ''વીમા અધિનિયમ, ૧૯૩૮'' ની કલમ-૩૮ ની જોગવાઈઓને તેથી અસર પહોંચતી નથી.

૪.૮.૨ કલમ-૧૩૦-ક (રદ થઈ.)

૪.૮.૩ કલમ-૧૩૧ નોટિસ લેખિત અને સહીવાળી હોવા બાબત :

દાવાયોગ્ય હકની તબદિલીની દરેક નોટિસ લેખિત અને તબદિલ કરનારને અથવા તેણે આ માટે રીતસર અધિકાર આપેલા એજન્ટ અથવા તબદિલ કરનાર સહી કરવાની ના પાડે તે પ્રસંગે તબદિલીથી મેળવનાર અથવા તેના એજન્ટે સહી કરેલી હોવી જોઈશે અને તેમાં તબદિલીથી મેળવનારનું નામ અને સરનામું જણાવવાં જોઈશે.

૪.૮.૪ કલમ-૧૩૨ દાવાયોગ્ય હક તબદિલીથી મેળવનારની જવાબદારી :

દાવાયોગ્ય હક તબદિલીથી મેળવનારને તબદિલીની તારીખે તે હક અંગે તબદિલ કરનારની જે જવાબદારીઓ અને નીતિન્યાયિક ફરજો હોય તે તમામ જવાબદારીઓ અને ફરજોને અધીન તે હક મળશે.

૪.૮.૫ કલમ-૧૩૩ દેણદારની સદ્ધરતાની ખાતરી :

લેણું તબદિલ કરનાર દેણદારની સધ્ધરતાની ખાતરી આપે ત્યારે એથી વિરુદ્ધ કરાર ન હોય તો તેવી ખાતરી તબદિલ કરતી વેળાની તેની સધ્ધરતાને જ લાગુ પડે છે અને અવેજસર તબદિલી થઈ હોય ત્યારે અવેજની રકમ અથવા કિંમત પૂરતી તે મર્યાદિત છે.

૪.૮.૬ કલમ-૧૩૪ ગીરો મૂકેલું લેણું :

કોઈ વિદ્યમાન અથવા ભાવિ દેવું સુરક્ષિત કરવા કોઈ લેણું તબદિલ કરી આપવામાં આવ્યું હોય ત્યારે તબદિલ કરેલું લેણું જો તબદિલ કરનારને મળે અથવા તબદિલીથી મેળવનાર વસૂલ કરે તો તે રકમ પ્રથમ વસુલાતનું ખર્ચ ચૂકવવા માટે અને ત્યાર પછી સદરહુ તબદિલીથી તે સમયે સુરક્ષિત કરેલું દેવું ચૂકવવા માટે અથવા તે પેટે જમા કરવા માટે ઉપયોગમાં લેવાની રહે છે અને કંઈ બચે તો તબદિલ કરનારની અથવા તે રકમ મેળવવા હકદાર બીજી વ્યકિતની માલિકીની રહે છે.

કલમ-૧૩૫ આગના વીમાની પોલિસી હેઠળના હક નામફેર કરી આપવા બાબત :

શેરો કરીને અથવા બીજા લખાણથી આગના વીમાની કોઈ પોલિસી જેને નામફેર કરી આપવામાં આવી હોય અને નામફેરની તારીખે વીમો ઉતારેલી વસ્તુનો માલિકીહક જેમાં સંપૂર્ણતઃ નિહિત થયો

હોય તેવી દરેક વ્યકિતને સદરહુ પોલિસીવાળો કરાર તેની પોતાની સાથે કરવામાં આવ્યો હોય તેમ દાવાના તમામ હકો તબદિલ થશે અને તેમાં તે નિહિત થશે.

૪.૮.૭ કલમ-૧૩૫-ક (રદ થઈ)

૪.૮.૮ કલમ-૧૩૬ ન્યાયાલયો સાથે સબંધ ધરાવતા અધિકારીઓની અસમર્થતા :

કોઈપણ ન્યાયાધીશ, કાયદા વ્યવસાયી અથવા ન્યાયાલય સાથે સંબંધ ધરાવતા કોઈપણ અધિકારી કોઈપણ દાવાયોગ્ય હકના કોઈ હિસ્સાની કે તેમાંના કોઈ હિતની ખરીદી કે લેવડ દેવડ કરી શકશે નહિ અથવા તેના વિશે બોલી કરી શકાશે નહિ અથવા તે લેવા માટે કબૂલાત કરી શકશે નહિ અને કોઈપણ ન્યાયાલય તેના કહેવાથી અથવા તેના થકી અથવા તેના મારફત દાવો કરનાર વ્યકિતના કહેવાથી ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે તેણે જેના અંગે વ્યવહાર કર્યો હોય એવા કોઈ દાવાયોગ્ય હકનો અમલ કરાવી શકશે નહિ.

૪.૮.૯ કલમ-૧૩૭ વટાઉ ખાતેનો અપવાદ :

સ્ટોક, શેર અથવા ડિબેન્ચરને અથવા તે સમયે કાયદાથી કે રૂઢિથી વટાઉ ગણાતાં હોય તેવા ખતોને અથવા માલના માલિકીહકના કોઈ વેપારી દસ્તાવેજને આ પ્રકરણની અગાઉની કલમોનો કોઈપણ મજકૂર લાગુ પડતો નથી.

સ્પપષ્ટીકરણ : ‘માલના માલિકી હકનો વેપારી દસ્તાવેજ’ એ શબ્દપ્રયોગમાં સતમીનો, ડોક વોરંટનો, વખારવાળાના પ્રમાણપત્રનો, રેલ્વે રસીદનો, માલની ડિલિવરી આપવા માટેના વોરંટ અથવા હુકમનો અને એવા કોઈપણ બીજા દસ્તાવેજનો સમાવેશ થાય છે કે જેનો વ્યાપારના સામાન્ય વ્યવહારમાં માલના કબજા અથવા તેના નિયંત્રણની

સાબિતી તરીકે ઉપયોગ થતો હોય અથવા જેથી સદરહુ દસ્તાવેજનો કબજો ધરાવનારને તેના ઉપર શેરો કરીને અથવા તેની ડિલિવરી આપીને તે દસ્તાવેજવાળો માલ તબદિલ કરવાનો અથવા મેળવવાનો અધિકાર મળતો હોય અથવા અધિકાર મળતો હોવાનું અભિપ્રેત થતું હોય.